

# **Bustadoppføringslova**

Veilednings- og frarådningsplikten med  
særlig fokus på egeninnsats fra forbrukers side.

Kandidatnr: 209

Veileder: Kristoffer Aasebø

Leveringsfrist: 25. april

Til sammen 14.195 ord

14.05.2003

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	PROBLEMSTILLINGER	1
<b><u>2</u></b>	<b><u>KILDESITUASJON</u></b>	<b><u>2</u></b>
2.1	LOVEN OG DENS FORARBEIDER	2
2.2	RETTSPRAKSIS	3
2.3	JURIDISK TEORI	3
2.4	STANDARDKONTRAKTER ETTER DEN NYE BUSTADOPPFØRINGSLOVA	3
2.5	ALMINNELIG KONTRAKTSRETTLIGE PRINSIPPER OG REELLE HENSYN	4
2.6	FORHOLDET TIL ANDRE LOVER	5
2.6.1	INNLEDNING	5
2.6.2	FORHOLDET TIL HÅNDVERKTJENESTELOVEN	5
2.6.3	FORHOLDET TIL AVHENDINGSLOVEN	6
2.6.4	RETTSKILDEMESSIG KONSEKVENNS	7
<b><u>3</u></b>	<b><u>BUSTADOPPFØRINGSLOVA</u></b>	<b><u>8</u></b>
3.1	INNLEDNING	8
3.2	BAKGRUNN	8
3.2.1	GJELDENDE RETT FØR LOVEN	9
3.3	VIRKEOMRÅDE OG DEFINISJONER	10
3.3.1	LOVENS VIRKEOMRÅDE	10
3.3.2	UFRAVIKELIGHET	10
3.3.3	FORBRUKERBEGREPET	11
3.3.3.1	Kriteriet om hovedsakelig personlig bruk	11
3.3.3.2	Forbehold der entreprenøren ikke kjente eller burde kjenne til forhold rundt bruken	12
3.3.4	ENTREPRISEBEGREPET	13
3.3.5	ENTREPRENØRBEGREPET	13
3.3.6	BOLIGBEGREPET	14
<b><u>4</u></b>	<b><u>VEILEDNINGSPLIKT</u></b>	<b><u>15</u></b>

<b>4.1</b>	<b>INNLEDNING</b>	<b>15</b>
<b>4.2</b>	<b>HENSYN</b>	<b>16</b>
4.2.1	INNLEDNING	16
4.2.2	GENERELLE HENSYN	16
4.2.3	LOJALITET I KONTRAKTSFORHOLD	17
4.2.4	FORBRUKERHENSYN	17
4.2.5	PREVENSJONSHENSYN	18
4.2.6	LIKEVEKTHENSYN	18
<b>4.3</b>	<b>I HVILKE SITUASJONER ER DET AKTUELT MED VEILEDNING?</b>	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>PLIKTENS INNHOLD</b>	<b>21</b>
4.4.1	BUSTADOPPFØRINGSLOVA § 7	21
4.4.2	LEGGES OPP TIL EN DIALOG MELLOM PARTENE	21
4.4.3	HVA LIGGER I LOVENS ORD ”RETTLEDE”?	22
4.4.4	OMFANGET AV VEILEDNINGSPLIKTEN BEROR PÅ EN HELHETSVURDERING	22
4.4.4.1	Hvem er entreprenøren?	22
4.4.4.2	Hvem er forbrukeren?	23
4.4.4.3	Hva skal det opplyses om?	23
4.4.4.4	Hvem står for prosjekteringen av arbeidene?	23
4.4.4.5	Har entreprenøren påtatt seg en rådgivningsfunksjon?	24
4.4.4.6	Opplysningens viktighet	26
4.4.4.7	Gjennomgang av hele byggeprosjektet?	26
<b>4.5</b>	<b>SÆRLIG OM EGENINNSATS</b>	<b>26</b>
4.5.1	INNLEDNING	26
4.5.2	ÅRSAKER TIL AT FORBRUKER VIL UTFØRE ARBEIDER SELV	27
<b>4.6</b>	<b>EGENINNSATS MÅ SAMKJØRES PÅ TO PLAN</b>	<b>28</b>
4.6.1	FREMDRIFTSMESSIG PLAN	28
4.6.2	KVALITATIVT ELLER TEKNISK PLAN	28
<b>4.7</b>	<b>FORELIGGER DET VEILEDNINGSPLIKT OGSÅ FOR FORBRUKERS EGET ARBEID?</b>	<b>28</b>
4.7.1	INNLEDNING	28
4.7.2	VEILEDNING RUNDT FREMDRIFTSMESSIGE SPØRSMÅL?	29
4.7.3	VEILEDNING RUNDT TEKNISKE OG KVALITATIVE SPØRSMÅL?	30
4.7.4	KONKLUSJON	30
<b>4.8</b>	<b>I HVILKEN GRAD GJELDER VEILEDNINGSPLIKTEN FOR EGENINNSATSEN?</b>	<b>31</b>
4.8.1	HELHETSVURDERING	31
4.8.1.1	Har forbrukeren fått hjelp av andre profesjonelle?	31
4.8.1.2	Forbrukerens adferd	32
4.8.1.3	Avtale om veiledning	32

4.8.1.4	Kontroll i forbindelse med egeninnsats	33
4.8.1.5	Hva slags type arbeid består egeninnsatsen av?	33
4.8.1.6	Behov for spesielle løsninger	34
4.8.1.7	Forholdet til offentligrettslige krav	34
<b>4.9</b>	<b>FØLGER AV BRUDD PÅ VEILEDNINGSPLIKTEN</b>	<b>35</b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>FRARÅDNINGSPLIKT</u></b>	<b><u>36</u></b>
<b>5.1</b>	<b>INNLEDNING</b>	<b>36</b>
<b>5.2</b>	<b>HENSYN</b>	<b>37</b>
5.2.1	PASSIVITET	37
5.2.2	PREVENSJONSHENSYN	38
<b>5.3</b>	<b>PLIKTENS INNHOLD</b>	<b>38</b>
5.3.1	BUSTADOPPFØRINGSLOVA § 8	38
5.3.2	ENTREPRENØREN SKAL SI FRA	39
5.3.3	HVA HAR ENTREPRENØREN PLIKT TIL Å SI FRA OM?	39
5.3.4	NÅR MÅ ENTREPRENØREN SI FRA?	40
5.3.5	HVEM ER FORBRUKEREN?	40
5.3.6	HVEM ER ENTREPRENØREN?	40
5.3.7	FORHOLDET TIL OFFENTLIGRETSLIGE KRAV	41
5.3.8	HVEM STÅR FOR PROSJEKTERINGEN?	41
<b>5.4</b>	<b>STANSING?</b>	<b>41</b>
<b>5.5</b>	<b>SÆRLIG OM EGENINNSATS</b>	<b>42</b>
5.5.1	FORELIGGER DET FRARÅDNINGSPLIKT OGSÅ FOR FORBRUKERS EGET ARBEID?	42
5.5.2	FRARÅDNING RUNDT FREMDRIFTSMESSIGE SPØRSMÅL?	42
5.5.3	FRARÅDNING RUNDT TEKNISKE OG KVALITATIVE SPØRSMÅL?	42
5.5.4	I HVILKEN GRAD GJELDER FRARÅDNINGSPLIKTEN FOR EGENINNSATSEN?	43
5.5.5	HELHETSVURDERING	43
5.5.5.1	Hvem er forbruker?	43
5.5.5.2	Hvem er entreprenøren?	43
5.5.5.3	Hva slags type arbeid består egeninnsatsen av?	44
5.5.5.4	Er entreprenøren avhengig av spesielle tekniske løsninger for sitt videre arbeid?	44
<b>5.6</b>	<b>FØLGER AV BRUDD PÅ FRARÅDNINGSPLIKTEN</b>	<b>45</b>
5.6.1	ENTREPRENØREN KAN MISTE RETTEN TIL VEDERLAG	45
<b><u>6</u></b>	<b><u>OPPSUMMERING OG VURDERING</u></b>	<b><u>46</u></b>



## **1 Innledning**

### **1.1 Problemstillinger**

Tema for oppgaven vil være hvilke plikter en entreprenør har overfor en forbruker i forbindelse med oppføring av egen bolig i forhold til veilednings- og frarådningspliktene etter Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m., den såkalte bustadoppføringslova (buofl.). Veilednings- og frarådningsplikten vil bli behandlet generelt, før jeg går i dybden på entreprenørens plikter i forhold til forbrukerens eget arbeid. Videre vil jeg se litt på hvilke følger brudd på disse pliktene kan medføre.

Bustadoppføringslova regulerer ulike avtaler om oppføring av bolig som blir inngått mellom en forbruker og en næringsdrivende entreprenør, og den ble vedtatt som en følge av utviklingen av et utvidet forbrukervern i lovgivningen. Hva som nærmere ligger i disse begrepene vil jeg komme tilbake til senere i oppgaven.

Jeg avgrenser oppgaven mot de rene avhendingstilfellene, kjøp av brukt eller allerede ferdig oppførte boliger, da disse faller utenfor bustadoppføringslovas virkeområde.

Jeg avgrenser også oppgaven mot entrepriseavtaler som ikke inngås mellom en forbruker og en næringsdrivende entreprenør, da heller ikke disse tilfellene vil falle inn under bustadoppføringslovas virkeområde.

Jeg vil i kapittel 2 se på kildesituasjonen rundt oppgavens problemstillinger, samt kommentere forholdet til håndverkertjenelseloven (pkt. 2.6.2) og avhendingsloven (pkt. 2.6.3) da disse har en spesiell betydning for forståelsen av bustadoppføringslova. Videre vil jeg i kapittel 3 se nærmere på bustadoppføringslova, med dens bakgrunn (pkt. 3.2) og dens virkeområde og ulike definisjoner (pkt. 3.3). Deretter vil jeg se nærmere på veilednings- og frarådningsplikten i henholdsvis kapittel 4 og 5, generelt, og spesielt i forhold til egeninnsats fra forbrukers side. En kort oppsummering og vurdering følger til slutt i kapittel 6.

## 2 Kildesituasjon

### 2.1 Loven og dens forarbeider

I tillegg til bustadoppføringslova, finnes det relativt utførlige forarbeider til den nye loven om oppføring av egen bolig. Den første utredningen (NOU 1992: 9) på området kom i 1992 etter at det av Justisdepartementet ble opprettet et utvalg *”til å greie ut lovgjeving om vern av forbrukarar ved avtalar om oppføring eller sal av nye bustader m.m.”*. Utvalget kom der med en deltilråkning med utkast til *”lov om entrepriseavtalar med forbrukar”*. Utvalget la frem en ny utredning og en ny deltilråkning i 1993 (NOU 1993: 20) der bestemmelser om kjøp av ny bolig var innarbeidet i det forrige lov-utkastet, som etter det ble utkast til en *”lov om entrepriseavtalar med forbrukarar og om kjøp av nye bustader”*. Den 13. desember 1996 kom tilråkningen fra Justis- og politidepartementet (Ot.prp. nr. 21 (1996-97)). Proposisjonen inneholdt forslag til *”lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad”*, bustadoppføringslova som lovens korttittel. Den 17. april kom innstillingen fra Familie-, kultur- og administrasjonskomiteen med forslag til *”lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig”*, med boligoppføringsloven som lovens korttittel.

Behandlingen i forarbeidene er i stor grad preget av debatten rundt behovet for en lov på området. Etter at behovet var konstatert ble det også debattert mye om hvordan reguleringen skulle skje, særlig i forhold til de allerede eksisterende lovene på forbrukerområdet. Dette vil jeg komme tilbake til i kapitlene 2.6.2 og 2.6.3.

Noe generelt om hvilke rettigheter og plikter partene vil ha i et avtaleforhold er ikke i like stor grad behandlet i forarbeidene. Hva angår pliktene i forbindelse med egeninnsats fra forbrukerens side, sies det svært lite om i forarbeidene. I Innst. O. nr. 61 for 1996-97 blir det konstaterer kort at buofl. §§ 50 og 51 omhandler tidspunktet for forbrukerens eventuelle medvirkning (s. 15). Det samme blir gjort i Ot.prp. nr 21 (1996-97) på s. 80.

## 2.2 Rettspraksis

I og med at det er tale om en relativt ny lov, er det begrenset med rettspraksis knyttet til den generelt. Spesielt i forhold til veiledningsplikt og frarådning i forbindelse med egeninnsats er det svært lite å hente i rettspraksis. Som jeg vil komme tilbake til senere, vil det derimot kunne søkes støtte for argumenter også i rettspraksis relatert til veilednings- og frarådningspliktene utenfor forbrukerforhold. Dette vil ofte være praksis rundt alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, som også vil være relevant for forbrukertilfellene.

## 2.3 Juridisk teori

Til bustadoppføringslova har det kommet to store teoretiske fremstillinger, Lilleholt<sup>1</sup> og Bergsåker<sup>2</sup>. Generelt om veilednings- og frarådningsplikten er det skrevet noe, selv om omfanget er begrenset. Lilleholt har et underkapittel (kapittel 2.2) om råd og veiledning i sin fremstilling, mens Bergsåker ikke går nærmere inn på disse pliktene. Mer spesielt, hva angår disse pliktene i forhold til egeninnsats, er det skrevet lite.

Området oppføring av egen bolig er en spesiell del av den alminnelige obligasjonsretten. Derfor vil teori om alminnelig kontraktsrett også være aktuell som kilde. Jeg vil komme tilbake til dette under kapittel 2.5.

## 2.4 Standardkontrakter etter den nye bustadoppføringslova

Det vil alltid være en rekke forhold som må avtales særskilt selv om vi har fått en lov som gir utfyllende bestemmelser til beskyttelse av forbruker ved oppføring av bolig. Dessuten gir loven adgang til å avtale visse forhold innenfor nærmere angitte grenser, f.eks. om betaling og forbrukerens sikkerhetsstillelse.

Det ble av Norges Byggstandardiseringsråd (NBR) oppnevnt en komité med mandat å utarbeide slike avtaleformularer. Komiteen var satt sammen av representanter fra entreprenørforeninger, Forbrukerrådet, Husbanken, Kommunaldepartementet og LO.

---

<sup>1</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad

<sup>2</sup> Bergsåker: Kjøp av ny bolig



Resultatet av komiteens arbeid ble fire standardiserte avtaledokumenter (NS 3425-NS 3428), to for de avtaler som er omtalt i buofl. § 1 a., og to for de som er omtalt i buofl. § 1 b.

Hvordan disse kontraktene er utformet på områder som er behandlet i oppgaven her, vil kunne være momenter i hvordan reglene etter bustadoppføringslova er å forstå. Dette på grunn av at de er fremforhandlet av representanter fra ulike entreprenør- og byggherre organisasjoner, samt offentlige etater, og må derfor antas å gi et bilde av hva som anses for vanlig og lojal opptreden i denne form for avtaler. Hvilken vekt disse standardiserte avtaleformularene vil ha, avhenger i hvilken grad de er vedtatt av partene, omfanget av bruken av de generelt, samt hvilken tilslutning de må sies å ha i hos de ulike brukergruppene.

## 2.5 Alminnelig kontraktsrettslige prinsipper og reelle hensyn

Oppføring av egen bolig er ett område innenfor kontraktsretten sammen med mange andre. I likhet med andre forbrukerrelaterte områder, har lovgivende myndighet funnet det nødvendig å regulere området på en nærmere bestemt måte ut fra dens spesielle karakter (se særlig punktene 2.6.1, 2.6.2 og 2.6.3). Imidlertid har reglene i bustadoppføringslova, som alle andre lovfestede kontraktsrettslige regler, sitt opphav i det som kalles alminnelig kontraktsrett, eller i såkalte alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. Disse bygger igjen i stor grad på reelle hensyn, som er de verdistandpunkter som kan antas å ha alminnelig tilslutning i samfunnet til enhver tid. Disse kan og må i kontraktsretten tillegges betydning. Det sentrale er hva som alt i alt vil være den beste løsning for vedkommende tilfelle.<sup>3</sup> De generelle regler som gjelder innenfor kontraktsretten, spiller derfor inn ved klarleggingen av juridiske spørsmål innenfor hvert av disse områdene. De ufravikelige regler bustadoppføringslova gir, blir supplert av de alminnelige prinsippene, ved tolkingen, og ved eventuell utfylling og tetting av ”tomme rom”.

---

<sup>3</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 72 flg.

Det vil ut fra dette være naturlig å søke støtte for argumentasjon i forbindelse med oppføring av egen bolig, også i de alminnelige regler som gjelder for kontrakter og avtaler.

I og med det faktum at det er et avtaleforhold som blir regulert av den nye bustadoppføringslova, medfører det at alminnelig kontraktsrettslige prinsipper, og de hensyn som der gjør seg gjeldende, vil kunne komme inn som supplerende momenter. Dette gjelder både ved tolkingen av de regler som finnes i bustadoppføringslova og der det eventuelt skulle være mangelfull dekning av spørsmål. På oppgavens område er det av særlig interesse de hensyn som knytter seg til det spesielle forholdet som oppstår mellom en forbruker og en næringsdrivende. Særlig der det ikke finnes andre kilder av betydning, eller i hvert fall i begrenset omfang, kan disse hensynene spille en viktig rolle.

## 2.6 Forholdet til andre lover

### 2.6.1 Innledning

Som uttalt over kom bustadoppføringslova som et ledd i en utvikling av forbrukerrettighetene på tilgrensende områder. Fordi det er store likheter lovene i mellom og hvordan de ulike rettighetene gir seg utslag i hver av disse, vil det være av relevans å se hen til andre lover på dette området for å konstatere pliktenes innhold etter bustadoppføringslova. Hvordan de tilsvarende reglene der har blitt tolket og anvendt, vil kunne støtte en tilsvarende løsning på bustadoppføringslovas område. Jeg vil derfor i de neste avsnittene spesielt behandle forholdet til håndverktjenesteloven og avhendingsloven.

### 2.6.2 Forholdet til håndverktjenesteloven

Håndverktjenesteloven gjelder avtaler mellom en profesjonell håndverker og en forbruker om utføring av arbeid på løsøreting samt fast eiendom, med det tidligere nevnte unntak for *"nyoppføring av bygning for boformål og annet arbeid som utføres umiddelbart som ledd i slik oppføring"*(§ 1 tredje ledd). Forbrukerentreprisautvalget foreslo å flytte også mindre håndverkarbeid til bustadoppføringslova, og med dette fulgte en debatt i høringsrundene. Flere høringsinstanser var skeptiske til dette, særlig

fordi håndverktjenesteloven allerede ville være en godt innarbeidet lov, men også fordi de mente håndverktjenesteloven ga forbrukeren bedre beskyttelse enn den nye bustadoppføringslova. I tillegg ville det virke unaturlig å skille mellom samme type håndverkarbeid avhengig om det ble utført på en båt eller på en fritidsbolig.

Fritidsboliger blir, som jeg kommer tilbake til i pkt. 3.3.6, regnet som boliger i bustadoppføringslovas forstand, og oppføring av slike faller dermed også utenfor håndverktjenesteloven.<sup>4</sup> Videre går det også et skille der det er tale om en full ombygging av eksisterende bolig, som etter buofl. § 1 3. ledd i.f. også skal være omfattet av loven, jf. pkt. 3.3.6.

### 2.6.3 Forholdet til avhendingsloven

Bustadoppføringslova stiller seg i et noe annet forhold til avhendingsloven enn til håndverktjenesteloven. Det er klarere likheter mellom oppføring av bolig og annet arbeid på fast eiendom enn det er mellom oppføring og salg. Etter forbrukerentrepriseutvalgets forslag til ny lov om bustadoppføring ville avhendingsloven ikke lenger gjelde for kjøp av ny bolig. Utvalget ville heller ha et eget kapittel i den nye loven som regulerte kjøp og salg av nye boliger. I Ot.prp. nr 21 (1996-97) begrunnet utvalget sitt forslag blant annet med:

*”Kjøp av nye bustader skil seg frå kjøp av brukte bustader på fleire vis. Ny bustad kjøper forbrukaren oftast av ein næringsdrivande seljar, medan det vanlege ved kjøp av brukt bustad er at seljaren har budd i bustaden, og såleis må reknast som forbrukar sjølv. Det vanlege i forbrukarlovgevinga er at ein stiller strengare krav til ein næringsdrivande part enn til ein part som sjølv er forbrukar. Etter avhendingslova blir det rekna som forbrukarkjøp sjølv om seljaren ikkje er yrkesseljar, men ein har likevel ein strengare rettingsregel for tilfella der seljaren har «ført opp hus eller anna innretning for sal» (avhl. § 4-10 andre ledd). Vidare er det slik at ein kan forlange at ein ny bustad skal ha visse eigenskapar og oppfylle generelle kvalitetskrav, der ikkje anna følgjer av avtalen («abstrakt» mangelsvurdering). Ved kjøp av brukt bustad må kjøparen rekne med at standard og tilstand vil avhenge av alder og bruk, og det normale er at bustaden blir seld «som han er». Eit tredje moment er at ny bustad ofte blir kjøpt før han er ferdig oppført. Ein får derfor spørsmål om kva innverknad kjøparen skal ha på bygginga, til skilnad frå det som gjeld ved kjøp av brukt bustad.”*  
(s.17)

---

<sup>4</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 18-21

Flere høringsinstanser hadde innvendinger mot dette. Forbrukerrådet uttalte blant annet at de, til tross for likheter mellom kjøp av ny bolig og avtaler om oppføring av ny bolig, var av den oppfatning at reglene om kjøp av ny bolig hadde mer til felles med reglene om kjøp av brukt bolig. De mente derfor at det var mer naturlig å regulere disse to avtaletypene sammen, f.eks. slik at kjøpsdelen i forbrukerentrepriseloven ble inkorporert i avhendingsloven.<sup>5</sup>

Disse diskusjonene endte i en slags mellomløsning fra departementets side. Departementet fant et naturlig skille mellom boliger der arbeidet var ferdig på avtaletidspunktet og boliger der arbeidet ikke var fullført.

Avhendingsloven har ingen tilsvarende regler som buofl. § 7 om veiledningsplikt og § 8 om frarådningsplikt. Disse pliktene og spørsmålene i forbindelse med dem, er særlig aktuelt der boligen ikke er ferdig oppført på avtaletidspunktet. Byggingen av et hus er en prosess som tar tid og det skal hele tiden underveis i prosessen tas avgjørelser som forbrukeren vil trenge råd og veiledning for å ta. Derfor er disse pliktene særlig fremhevet i bustadoppføringslova.<sup>6</sup>

#### 2.6.4 Rettskildemessig konsekvens

Den rettskildemessige konsekvensen av det som er sagt over, vil i første rekke være, som tidligere antydnet, at man vil kunne søke hjelp og støtte også i tolkingen av ulike bestemmelser i de tilgrensende lovene. Særlig den like bakgrunnen disse lovene har, taler for dette. Reglene bygger også på, som sagt over, på veldig likelydende og til dels samme prinsipper og begrunnelse.

---

<sup>5</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 18

<sup>6</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad s. 40-41

### **3 Bustadoppføringslova**

#### **3.1 Innledning**

Jeg har nå tatt for meg kildesituasjonen rundt oppgavens problemstillinger, og vil gå over til å se litt nærmere på den mest sentrale rettskildefaktor på området, nemlig bustadoppføringslova. Først vil jeg se litt på situasjonen før loven ble vedtatt, hva som var bakgrunnen og hvordan spørsmål på området ble behandlet tidligere. Jeg vil deretter se på lovens virkeområde, og noen sentrale begreper for oppgavens tema, særlig forbruker-, entreprise- og entreprenørbegrepene.

#### **3.2 Bakgrunn**

I de senere år har det kommet flere nye lover som regulerer innholdet i avtaler mellom en næringsdrivende og en forbruker. Man må se bustadoppføringslova som en videreføring av det arbeidet som tidligere er gjort for å styrke forbrukervernet gjennom de andre nyere lovene som Lov 13.mai 1988 nr 27 om løsørekjøp (kjøpsloven), Lov 16. juni 1989 nr 63 om håndverktjenester (håndverktjenesteloven) og Lov 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven). Alle disse lovene dekker områder som grenser nær opp mot oppføring av boliger. I kjøpsloven er det uttrykkelig presisert i § 2 første ledd at loven ikke gjelder ”oppføring av bygning eller annet anlegg på fast eiendom”. På samme måte er det i håndverktjenesteloven gjort unntak, i § 1 tredje ledd, for ”nyoppføring av bygning for boformål og annet arbeid som utføres umiddelbart som ledd i slik oppføring”. Avhendingsloven omfatter kjøp av nye boliger, uten at det tas hensyn til at det gjenstår byggearbeider når avtalen inngås. Loven gjelder likevel bare avhendingsavtaler. Avtale, eventuelt den del av avtalen, som regulerer oppføring av bolig er ikke omfattet av loven.

Avtale om oppføring av bolig lå i området mellom de allerede eksisterende lovene om forbrukervern, og området representerte derfor et ”tomrom” i den betydning at det

ikke var lovregulert. Dette innebar at partene i utgangspunktet sto fritt til å regulere forholdet seg i mellom gjennom avtale.<sup>7</sup>

### 3.2.1 Gjeldende rett før loven

I mangel av lovregulering ble det i utstrakt grad tatt i bruk standardiserte kontrakter, både entreprenørenes egne og Norges Byggstandardiseringsråds såkalte Norsk(e) Standard(er). Disse var ikke laget først og fremst for å verne forbrukere selv om de ble forsøkt tilpasset forbrukerforhold, og det ble ofte avtalt avvik fra kontraktene til forbrukerens ugunst. Av vilkår til ugunst for forbrukeren i NS-kontraktene, kan nevnes krav om forskuddsbetaling fra forbrukeren uten at det ble stilt betryggende sikkerhet fra leverandøren eller entreprenøren. Det forekom også formuleringer om at feil og mangler ikke skulle gi forbrukeren rett til å holde tilbake betaling.<sup>8</sup> Kontraktene ble kritisert nettopp for dette, nemlig å gi byggherrene, og da særlig forbrukerne, et dårligere vern enn det som fulgte av alminnelige norske rettsprinsipper og de nye forbrukervennlige lovene.<sup>9</sup> Et eksempel er NS 3401 som på byggherresiden ble oppfattet som entreprenørvennlig. Byggherreforeningen utarbeidet derfor et ”Revidert tillegg til NS 3401” hvor de avvek fra enkelte punkter i standarden. De oppfordret sine medlemmer til å avvike også fra andre punkter i standarden. Et annet eksempel er typehusvilkårene i NS 3402, som på den ene siden ble fraveket av entreprenørene i mer entreprenørvennlig retning og på den annen side ble oppfattet som for entreprenørvennlig av byggherrer og forbrukerorganisasjonene.<sup>10</sup> Det ble arbeidet hardt for å få laget standardkontrakter som var mer balanserte og klare, ment til bruk i forbrukerforhold. Det viste seg imidlertid vanskelig å komme frem til standardkontrakter som kunne aksepteres i en slik grad av partene at de ble tatt aktivt i bruk. Standardkontraktene ville jo dessuten kunne fravikes til ugunst for forbrukeren ved avtale. Justisdepartementet uttalte i denne forbindelse (Ot.prp. nr 21 (1996-97) s 9) at:

---

<sup>7</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 5 flg.

<sup>8</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 9

<sup>9</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 9

<sup>10</sup> Andenæs: Kontraktsvilkår s. 94

*”...er neppe noe område hvor det i dag er sterkere behov for forbrukerbeskyttelse. Departementet vil derfor at det nå også i Norge startes en utredning av lovgivning til vern av forbrukere ved avtaler om oppføring eller salg av nye boliger m.m.”<sup>11</sup>*

### 3.3 Virkeområde og definisjoner

#### 3.3.1 Lovens virkeområde

Etter buofl. § 1 gjelder loven *”avtaler mellom ein yrkesutøvar (entreprenøren) og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad”*.

Bustadoppføringslova trådte i kraft 1. juli 1998 , og gjelder bare avtaler som er inngått etter dette tidspunktet, jf § 66.

Som de andre lovene som er kommet for å verne forbrukere, vil bustadoppføringslova gjelde i de såkalte forbrukertilfellene. Dette innebærer at oppdragsgiver er en forbruker, og medkontrahenten har inngått avtalen som ledd i sin næringsvirksomhet. På lik linje med det som er vanlig i forbrukerlovgivningen, vil reglene i loven ikke kunne fravikes til ugunst for forbrukeren.<sup>12</sup> Dette følger også av lovens § 3. Dette er nødvendig for å sikre et effektivt vern for forbrukere, og er helt vanlig i forbrukerlovgivningen ellers.<sup>13</sup>

#### 3.3.2 Ufravikelighet

Bustadoppføringslova er etter dens § 3 i utgangspunktet ufravikelig. Dette vil si at det ikke kan avtales forhold som er til mindre gunst for forbrukeren enn det som følger av loven. Avtalen må innordne seg rettsfølgene til bustadoppføringslova, og i det omfang den ikke gjør det, mister den sin gyldighet. Avtalen blir uvirksom på de punkter som avviker fra de preseptoriske reglene.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 8 flg.

<sup>12</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 22

<sup>13</sup> NOU 1992:9 s. 29. Se dessuten hvtjl. § 3, kjl. § 4 (1) og avhl. § 1-2 (2)

<sup>14</sup> Andersen: Grundlæggende aftaleret s. 429

### 3.3.3 Forbrukerbegrepet

Etter buofl. § 2 er det en forbrukeravtale *”dersom avtalen gjeld bustad hovudsakleg til personlig bruk for oppdragsgjevaren med familie, husstand eller omgangskrins.”*

Lovgivningen på forbrukervernområdet har etter hvert fått en del ganske ensartede definisjoner av hva som er å anse som et forbrukerforhold. Denne utviklingen var det viktig for departementet å følge også i bustadoppføringslova, og de uttalte i den forbindelse i proposisjonen til Odelstinget at: *”Etter departementet sitt syn er det ønskjeleg at ein i norsk lovgjeving i størst mogeleg mon nyttar den same definisjonen av omgrepet forbrukar.”* (Ot.prp. nr 21 (1996-97) s 24) Departementet vurderte også å gjøre en gjennomgang av forbrukerbegrepet i ulike norske lover, blant annet for å tilpasse definisjonen til gjeldende EU-regler. En slik gjennomgang ble likevel ikke utført fordi det lå an til en omskaping av begrepet i EU, gjennom et nytt EU-direktiv om forbrukerkjøp og garantier. Dersom et slikt direktiv skulle komme, ville det falle inn under området for EØS-avtalen og dermed kunne bli gjort gjeldende for Norge.<sup>15</sup> Departementet valgte derfor å legge til grunn at forbrukerdefinisjonen i den nye bustadoppføringslova burde være den samme som i kjøpsloven, håndverktjenesteloven og avhendingsloven.

#### 3.3.3.1 Kriteriet om hovedsakelig personlig bruk

Et felles kjennetegn er at en avtalepart er å regne som forbruker hvis avtalen gjelder ting eller tjenester som er hovedsakelig regnet til personlig bruk for parten, hans familie, husstand eller omgangskrets.<sup>16</sup> De typiske forbrukertilfellene etter bustadoppføringslova er selvsagt oppføring av bolig- eller fritidseiendom til bruk for oppdragsgiveren selv og hans familie og øvrige husstand. Gjelder avtalen oppføring av bolig i spekulasjonsøyemed, enten med sikte på videresalg eller på utleie, er det ikke tale om et forbrukerforhold, og bygge- eller kjøpekontrakten reguleres ikke av bustadoppføringslova.<sup>17 18</sup> Videre er det *personlig* bruk for *oppdragsgiveren* som omfattes av

---

<sup>15</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 40

<sup>16</sup> Se for eksempel kjl. § 4 andre ledd, hvtjl. § 1 første ledd og avhl. § 1-2 tredje ledd

<sup>17</sup> Bergsåker: Kjøp av ny bolig s. 17

<sup>18</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom, s. 62



forbrukerbegrepet, jf. buofl. § 2. Gjelder det for eksempel en bedrifts oppføring av en bolig- eller fritidseiendom til bruk for bestemte ansatte eller for de ansatte sammen, har vi ikke å gjøre med et forbrukerforhold.<sup>19</sup>

Etter ordlyden i buofl. § 2 er det avgjørende om boligen ”i hovudsak” skal benyttes av oppdragsgiveren og hans familie osv. Vilkåret er normalt oppfylt selv om huset inneholder utleieenheter, eller om hytta skal leies ut i en viss utstrekning. I et hus vil det her være av betydning hvor stor del av det totale arealet som skal leies ut, og vil stort sett i mangel av annen god målestokk bli avgjørende i forhold til lovens hovedsakelighetskriterium.<sup>20</sup> Ved utleie av en fritidseiendom er det naturlig å først se på den tid eieren selv bruker eiendommen i forhold til utleiere. Bergsåker hevder at det blir mindre naturlig å legge avgjørende vekt på dette. Han mener derimot at formålet bak oppføringen bør være avgjørende. Synes formålet å være oppføring med sikte på å tjene penger gjennom utleie, med egen bruk som ”bonus”, faller det seg lite naturlig å bedømme det som en forbrukertjeneste. Er hovedformålet med eiendommen derimot oppdragsgivers egen bruk, bør han betegnes som en forbruker selv om han leier ut i en noe større del av sesongen enn han selv bruker eiendommen.<sup>21</sup>

### 3.3.3.2 Forbehold der entreprenøren ikke kjente eller burde kjenne til forhold rundt bruken

Det gjelder et forbehold dersom entreprenøren verken kjente eller burde ha kjent til at boligen skulle brukes til et slikt formål som nevnt i første delen av § 2 første ledd, jf. § 2 første ledd andre punktum. Selv om det da skulle vise seg at kjøpers formål var av personlig art, foreligger det ikke noe forbrukerkjøp. Dette er et vanlig forbehold i forbrukerlovgivningen.<sup>22</sup> På den annen side er det ikke avgjørende at kjøperen har opplyst at formålet var av personlig art, dersom denne opplysningen er feil. Det foreligger heller ikke i det tilfelle noe forbrukerkjøp.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom, s. 63

<sup>20</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom, s. 65

<sup>21</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom, s. 66

<sup>22</sup> Se for eksempel avhl. § 1-2 (3) i.f.

<sup>23</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom, s. 62.

### 3.3.4 Entrepriisebegrepet

Sentralt i entrepriisebegrepet står at det er tale om en oppføring av et nytt bygg. Det er større arbeider som forbindes med begrepet. Mindre arbeid på fast eiendom er det ikke naturlig å kalle entrepriise. Et særtrekk ved en tradisjonell entrepriise har vært at byggherren står for planlegging og prosjektering, mens entreprenøren står for utføring av arbeidene. Normalt vil dette si at byggherren, ved hjelp av konsulenter, får laget tegninger og forklaringer som entreprenøren kan legge til grunn for sin utføring av byggearbeidet.

Det blir mer og mer vanlig, særlig der en forbruker skal sette opp en bolig, at han da går til en ferdighusleverandør som syr sammen en pakke ut fra modeller eller allerede oppførte boliger. Ofte er det i disse tilfellene derfor mer og mer vanlig at entreprenøren også står for prosjekteringen, gjennom sine arkitekter og andre konsulenter.

Av betydning for om det er tale om en entrepriiseavtale, i motsetning til en avhendingsavtale, er i hvilken grad forbrukeren har muligheten til å ta avgjørelser om utføringen av det som skal gjøres. Den klareste entrepriisen har vi allerede vært inne på, nemlig at forbrukeren står for prosjekteringen av bygget og dermed har stor innvirkning på hvordan arbeidene skal utføres. Hvis derimot forbrukerens muligheter til å påvirke prosessen begrenses seg til mindre detaljer som farger, vegg- og gulvbelegg etc. og/eller valg mellom fastsatte alternativer, er det mer nærliggende å kalle det en avhendingsavtale.<sup>24</sup>

### 3.3.5 Entreprenørbegrepet

I loven brukes betegnelsen ”entreprenøren” generelt om forbrukerens medkontrahent. Ved avtale om oppføring etter buofl. § 1 første ledd bokstav a, vil det være naturlig å bruke uttrykket ”entreprenør”. Annerledes kan det stille seg i tilfeller som går inn under § 1 første ledd bokstav b. Selgeren kan her være en utbygger som ikke selv utfører arbeidene, men organiserer dette ved å engasjere entreprenører til å utføre byggearbeidene. Det er viktig å være oppmerksom på denne språkbruken, da en selger etter

---

<sup>24</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 14 flg.

§ 1 første ledd bokstav b, også vil være omfattet av bustadoppføringslova og dens regler om veilednings- og frarådningsplikt, selv om han ikke blir kalt entreprenør.<sup>25</sup>

### 3.3.6 Boligbegrepet

Bustadoppføringslova § 1 bestemmer at loven gjelder avtale om *"oppføring av ny eigarbustad"*. *"Eigarbustad"* kan være bolig i eneeie eller sameie. Eierseksjoner er omfattet etter § 1 tredje ledd. Utleieboliger, borettslagsboliger og aksjeboliger er derimot ikke omfattet av loven.<sup>26</sup>

Etter buofl. § 1 tredje ledd omfatter boligbegrepet også fritidsbolig, som dermed også er omfattet av loven. Videre er full ombygging likestilt med oppføring.

---

<sup>25</sup> Bergsåker: Kjøp av ny bolig s. 17 flg.

<sup>26</sup> Karnov, Kommentarer til bustadoppføringslova

## **4 Veiledningsplikt**

### **4.1 Innledning**

Når to parter inngår en avtale, er det vanligvis fordi begge ser seg tjent med det. Meningen er at avtalen skal lønne seg for begge. På den annen side er det på alle stadier av gjennomføringen av en kontrakt interessekonflikter mellom partene. I mange tilfeller er tap for den ene tilsvarende gevinst for den andre. Det klareste eksemplet på dette er forhandlinger rundt vederlag for tjenesten.<sup>27</sup>

Ved inngåelse av avtale om oppføring av egen bolig er, som ellers i kontraktsretten, utgangspunktet at partene i forholdet møtes som likeverdige aktører med ansvar for selv å ivareta sine egne interesser. Utgangspunktet er også at avtaler om oppføring av egen bolig, som ellers, er til for å holdes.

I dette kapitlet vil jeg ta for meg veiledningsplikten etter buofl. § 7. Først blir de hensyn som ligger bak reglene behandlet i pkt. 4.2. Hensynene som ligger bak reglene om veiledningsplikt, vil i stor grad være de samme som ligger til grunn for reglene om frarådningsplikt (kapittel 5). Jeg vil derfor behandle hensynene felles i dette kapitlet, pkt. 4.2 flg., og nevne eventuelt spesielle hensyn bak hver av pliktene der de hører hjemme. I pkt. 4.3 nevner jeg i hvilke situasjoner spørsmålene oftest dukker opp, før jeg går nærmere inn på pliktens innhold og omfang i pkt. 4.4. Spørsmål knyttet til egeninnsats fra forbrukeren behandles i pkt. 4.5-4.8, før jeg til slutt ser på hvilke følger brudd på veiledningsplikten kan få i pkt. 4.9.

Jeg vil også avslutningsvis i kapitlet kort behandle hvilke følger eventuelle brudd på plikten kan medføre i pkt. 4.9.

---

<sup>27</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad s. 38

## 4.2 Hensyn

### 4.2.1 Innledning

Jeg vil nå se litt på ulike typer hensyn som gjør seg gjeldende på dette området og som ligger bak reglene om veiledningsplikt. For det første er dette hensyn av generell kontraktsrettslig karakter (pkt. 4.2.2), og da særlig lojalitetshensyn (4.2.3). Videre gjelder det en del spesielle hensyn for den situasjonen at vi har å gjøre med et forbrukerforhold (4.2.4), samt hensyn for å forhindre utnyttelse av forbrukere (4.2.5) og hensyn ment til å etablere en mer lik vekt mellom partene i forholdet (4.2.6)

### 4.2.2 Generelle hensyn

Utgangspunktene om at partene er likeverdige og at avtaler er til for å holdes, kan som sagt ikke følges fullt ut, generelt i kontraktsforhold, og desto mindre når det er tale om to ikke likeverdige parter, de typiske forbrukertilfellene (jf. pkt. 3.3.3 og 4.2.4). Det vil da ofte være en naturlig forskjell i ”maktbalansen” mellom partene i favør av den profesjonelle part. Denne ”maktbalansen” er det som søkes oppveid gjennom ulike regler om å ta hensyn til den antatt svakere part i avtaleforholdet.

Man skal imidlertid i vurderingen av veiledningsplikten (og senere ved frarådningsplikten) også være klar over at reglene i prinsippet også beskytter den kunnskapsrike forbrukeren som inngår avtale med en uerfaren husbygger. Der dette er tilfelle, vil dette imidlertid trekke i retning av en mindre streng plikt for entreprenøren til å veilede husbyggeren, jf. pkt. 4.4.4.1 og 4.4.4.2.

De generelle hensyn som gjør seg gjeldende i kontraktsretten, kalles ofte med en felles betegnelse ”*reelle hensyn*”. Med *reelle hensyn* menes verdistandpunkter. Verdistandpunkter spiller en sentral rolle som rettskilde på kontraktsrettens område. Til dels skjer dette etter uttrykkelig hjemmel i lovgivningen, f.eks. avtl. § 33, som viser til ”*rederlighet eller god tro*” og avtl. § 36, som henviser til ”*rimelighet*”.

Også verdistandpunkter som ikke har kommet til uttrykk i lovgivningen, kan og må tillegges betydning når kontraktsrettslige spørsmål skal løses. Særlig gjelder dette verdistandpunkter som har støtte i rettspraksis, god forretningsskikk og andre rettskilder. Men også verdistandpunkter uten slikt opphav, men som kan antas å ha

alminnelig tilslutning i samfunnet, kan og må tillegges betydning. Det sentrale er hva som alt i alt vil være den beste løsning for vedkommende tilfelle.<sup>28</sup>

#### 4.2.3 Lojalitet i kontraktsforhold

Det finnes mange regler som bygger på et prinsipp om at avtalepartene må ta hensyn til hverandre. Plikten til å ivareta hverandres interesser i et avtaleforhold er et utslag av den såkalte *"alminnelige kontraktsrettslige lojalitetsplikt"*. Det er en generell tendens i rettspraksis at kravet til lojalitet i kontraktsforhold er blitt skjerpet i de senere år.<sup>29</sup>

Dette kravet innebærer bl.a. at begge parter i de mer krevende avtaleforhold også skal tenke på den annen parts interesser. Et eksempel på utformingen av lojalitetsplikten i norsk rett, er at den stiller et *"krav til aktsom og lojal opptreden"*. I Rt. 1988 s. 1078 ble det videre uttalt (på s. 1084) at *"...Dette kravet til aktsomhet og lojalitet må gjelde ikke bare ved stiftelsen, men så lenge forpliktelsen består..."*<sup>30</sup>

At man ikke oppnår en gyldig avtale ved hjelp av å narre den andre parten, regnes som opplagt. Det følger dessuten direkte av avtl. § 30.

En avtale kan ellers bli ugyldig etter generell avtalerett dersom noen i strid med redelighet og god tro lar være å informere den andre parten om forhold som er viktig for avtaleinngåelsen. Dette følger av avtl. § 33.<sup>31</sup>

#### 4.2.4 Forbrukerhensyn

Forbrukerhensyn er en type reelle hensyn som gjør seg gjeldende fordi en avtalepart innehar den posisjonen han har i forhold til sin medkontrahent. I disse tilfellene er det nødvendig å trekke de generelle hensynene lenger enn utenfor forbrukertilfellene.

Forbrukeren har ofte en posisjon hvor det ligger en latent risiko for å inngå avtaler som ikke er vel overveid og som kan utnytte forbrukeren på en måte som gjør at det er nødvendig å gi han et spesielt vern. For det første er det aktuelt med slike regler

---

<sup>28</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 72 flg.

<sup>29</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 73

<sup>30</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 65

<sup>31</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad s. 39

allerede ved inngåelsen av avtalen og avtalens form, det kan hende at forbrukeren ikke har skjönt rekkevidden av det løfte han har gitt eller at han har blitt overrumplet. Det kan videre være forhold ved selve ytelsen avtalen gjelder, som burde være gjenstand for regulering.<sup>32</sup>

#### 4.2.5 Prevensjonshensyn

Regler om forbrukervennlighet kan i stor grad begrunnes med behovet for å unngå at en næringsdrivende utnytter sin posisjon som den særlig kyndige parten på et område. Han har større mulighet til å gardere seg mot uforutsette problemer enn det en forbruker vil ha.<sup>33</sup> Ved å ha regler som beskytter den svake parten, forhindrer det sterke parter i å forsøke å utnytte sin fordelaktige posisjon.

Det er også et *sosialt beskyttelseshensyn* som tilsier at man bør beskytte den presumptivt svake part i et avtaleforhold.

#### 4.2.6 Likevekthensyn

Det er, som tidligere nevnt, særlig grunn til å ha regler om hvordan partene skal forholde seg til hverandre i de tilfellene hvor en forbruker inngår avtale med en næringsdrivende, og da særlig hvordan en næringsdrivende skal forholde seg til en forbruker. Den over nevnte maktbalansen mellom partene (kap. 4.2) er her ofte veldig synlig. Ved avtale om oppføring av bolig, er dette så godt som utelukkende tilfelle. Vi har da ofte å gjøre med en sterk eller profesjonell part og en svakere og mindre fagkyndig person. Spørsmålene rundt lojalitet og hederlig opptreden er i disse tilfellene særlig viktige. Helt generelt stiller partene nokså ulikt. Vanligvis har forbrukeren verken økonomi eller faglig kompetanse som hjelper han i avtaleinngåelse med profesjonelle avtaleparter. Dette er derimot noe en profesjonell aktør vil ha tilegnet seg gjennom den virksomhet han driver, og hvis han ikke har gjort det har han oftest et apparat rundt seg til å søke hjelp hos. Det er ikke vanlig for forbrukere å ha slike hjelpere i særlig grad rundt seg til å rådføre seg med, om for eksempel byggtekniske utfordringer. Derfor søker gjerne forbrukeren den andre parten i den egenskap han har av å være fagperson

---

<sup>32</sup> Andersen: Grundlæggende aftaleret s. 223 flg.

<sup>33</sup> Andersen: Grundlæggende aftaleret s. 485 flg.

innen området. Det er denne maktbalansen mellom partene som gjør det mulig for ervervsdrivende å ”misbruke” avtalefriheten, og dermed gjør det nødvendig med spesiell regulering.<sup>34</sup> Man kan si at det etter de nye forbrukervennlige lovene går inn som en del av avtalen at forbrukeren skal få råd og veiledning underveis av vedkommende fagperson. Det er altså ikke nok at fagpersonen gjør det han får beskjed om.<sup>35 36</sup>

Lojalitetsplikten i kontraktsforhold har også hatt en utvikling når det gjelder forbrukertilfellene. Terskelen får når plikten inntretr synes å være lavere enn den har vært tidligere. De nye reglene om frarådningsplikt i forbrukerforhold i medhold av finansavtaleloven § 47 og § 60 er et eksempel på dette. Finansinstitusjonene hadde også etter eldre rett en frarådningsplikt ved låneopptak. Terskelen var imidlertid høy, og forutsatte gjerne ”et håpløst foretagende”, jf. Rt. 1959 s. 1048 (”åpenbart ikke kunne oppfylle kontrakten”). Etter dagens lovtekst er det tilstrekkelig at låntaker/kausjonist ”alvorlig bør overveie å avstå fra” å ta opp lånet eller stille kausjon. Videre indikerer lovteksten at finansinstitusjonen skal ha plikt til en noe bredere prøvelse; det er ikke bare sviktende ”økonomisk evne”, men også ”andre forhold” på låntakers/kausjonists side som skal vurderes. Lovteksten åpner således for en ganske omfattende frarådningsplikt.<sup>37</sup>

I Danmark har utviklingen gått i samme retning, spesielt i forbrukerforhold. Den danske jussprofessor Mads Bryde Andersen skriver om dette og uttaler;

*”En utviklingslinje, der går i en markant anden retning, drejer sig om beskyttelse af den private part, der optræder i rollen som forbruger over for en erhvervsmæssig modpart. [...]dette har ført til, at man på en række områder har gennemført en intensiv lovregulering for at beskytte forbrugere mod erhvervsdrivendes misbrug af aftalefriheden.” (s. 41)<sup>38</sup>*

---

<sup>34</sup> Andersen: Grundlæggende aftaleret s. 377

<sup>35</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad s. 38-42

<sup>36</sup> Cappelen & Krefling: Oppføring av ny bolig s. 43-44

<sup>37</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 76

<sup>38</sup> Andersen: Grundlæggende aftaleret s. 41



Dette viser at man i andre nordiske land med mye av den samme rettstradisjon som Norge, også går lenger i å beskytte forbrukere mot forhold de, i egenskap av å være forbrukere, ikke alltid er i stand til å forutse følgene av.

#### 4.3 I hvilke situasjoner er det aktuelt med veiledning?

Veiledningsplikten kommer til anvendelse på alle stadier av en byggeprosess, fra første møte mellom partene til boligen står ferdig og klart til å tas i bruk.

Veiledningsplikten er mest aktuell og viktig i forhold til konkrete valg av ulike løsninger. Forbrukeren må beskrive sine behov så godt han kan for entreprenøren, og si fra om forhold som kan være av betydning for de ulike alternativer som finnes. Ut i fra de opplysningene entreprenøren får, vil han ha en plikt til å så godt som mulig å komme med tilfredsstillende løsninger. Føler entreprenøren at han mangler informasjon om vesentlige ting, vil han også måtte undersøke dette med forbrukeren. Er det for eksempel på det rene at det foreligger et allergiproblem, skal entreprenøren sørge for å finne de materialene som er til det beste for forbrukeren. Det må da bli en kost/nytte vurdering mellom forbrukerens problem og f.eks. de rabatter entreprenøren har på ulike materialer.

Videre hender det ofte i praksis at forbrukeren vil endre på ting underveis i prosessen, han vil f.eks. flytte terrassen til andre siden av huset eller han vil ha inngangspartiet et annet sted enn planlagt. I disse tilfellene må entreprenøren si fra dersom han antar at dette vil skape problemer i forhold til solforhold, vindforhold og andre forhold som kan være av betydning for forbrukeren.<sup>39</sup> Andre forhold av betydning vil f.eks. være at den endring forbrukeren vil ha, medfører en plikt til å sende ny byggemelding til kommunen. Dette vil da være et vesentlig moment han bør få vite om.

---

<sup>39</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad s. 40 flg.

I tillegg til dette, er det vanlig at veiledning rundt pris er nødvendig. Dette er alltid et moment av betydning for en forbruker, og noe han vil være avhengig av informasjon om under byggeprosessen.

Jeg har nå sett på hvilke hensyn som ligger bak veiledningsplikten og hvilke situasjoner den er mest aktuell, og vil gå over til å se nærmere på pliktens innhold og omfang.

#### 4.4 Pliktens innhold

##### 4.4.1 Bustadoppføringslova § 7

Veiledningsplikten har fått sitt uttrykk i bustadoppføringslova særlig gjennom § 7, som lyder:

*”§7 Utføring og materialar  
Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.  
Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.”*

Første ledds første setning oppstiller en generell plikt til å ivareta forbrukerens interesser. Dette er, som tidligere uttalt, et utslag av den generelle lojalitetsplikten innen kontraktsretten. Den konkrete veiledningsplikt kommer imidlertid til uttrykk i første ledds andre setning, som sier at entreprenøren skal *”samrå seg med”* eller *”rettlede”* forbrukeren så langt forholdene gir grunn til det.

##### 4.4.2 Legges opp til en dialog mellom partene

Ordene *”samrå seg med”* i buofl. §7, legger først og fremst opp til at det skal finne sted et samarbeid mellom entreprenør og forbruker. Det skal under prosessen være en dialog mellom de to, og initiativet til dialogen ligger hos entreprenøren, jf. *”skal entreprenøren samrå seg”*. Målet er et samarbeid mellom forbruker og entreprenør, der entreprenøren veileder og forbrukeren velger. Dette stemmer overens med synet at det er entre-

prenøren, på grunnlag av sin fagkunnskap, som vet best hvilke forskjellige mulige løsninger som bør tas opp og diskuteres med forbrukeren hva angår byggeprosessen.

#### 4.4.3 Hva ligger i lovens ord "rettlede"?

Ordet "*rettlede*" legger i første rekke opp til at entreprenøren skal *informere* og *veilede* forbrukeren om ulike forhold han trenger å vite om for å kunne ta de avgjørelsene som skal tas. Dette kan være forhold av ulik karakter, materialvalg, priser, sol og vindforhold etc. Entreprenøren skal komme med sitt syn på hva han mener er den beste løsningen for forbrukeren. I tillegg skal entreprenøren spørre forbrukeren om ulike ønsker han måtte ha.<sup>40</sup>

#### 4.4.4 Omfanget av veiledningsplikten beror på en helhetsvurdering

I hvilken grad entreprenøren er bundet av denne veiledningsplikten, er i stor grad basert på skjønn. Etter buofl. § 7 skal entreprenøren samrå seg med eller veilede forbrukeren "*så langt tilhøva gjev grunn til det*". Det legges altså opp til en helhetsvurdering av ulike momenter i bestemmelsen av i hvilken grad veiledningsplikten slår inn overfor entreprenøren. Jeg vil i det følgende se nærmere på ulike momenter som spiller inn i vurderingen.

##### 4.4.4.1 Hvem er entreprenøren?

Et moment i vurderingen er hva slags entreprenør det er tale om. Dreier det seg om en stor bedrift som tilbyr fullstendige løsninger i forbindelse med bygging av bolig, kan det være et moment som taler for en videre veiledningsplikt enn om det er tale om en liten privat byggmester. Et stort entreprenørfirma vil ofte være leverandør av alle typer tjenester i forbindelse med bygging i større grad enn en liten byggmester som utfører arbeid for en privatperson. Det vil med bakgrunn i deres forutsetninger være naturlig for en forbruker å forvente informasjon og veiledning også om arbeider han selv skal utføre (pkt. 4.7 og 4.8). Han bruker jo nettopp det store firma i denne hensikt.

Det vil også ha betydning i hvilken grad entreprenøren samarbeider med andre entreprenører om arbeidene. Er det flere entreprenører som sammen utfører et

---

<sup>40</sup> Cappelen & Krefting: Oppføring av ny bolig s. 44-45

byggeprosjekt, vil de på sine respektive områder ha en veiledningsplikt overfor forbrukeren.

Videre vil det være av betydning i hvilken grad entreprenøren er leverandør av tjenester han er spesialist på eller om det er mer generelle arbeider han utfører. Veiledningsplikten vil kunne strekkes lenger på områder som entreprenøren er spesialist på enn områder han ikke har spesiell kompetanse innenfor. Eksempelvis vil en elektriker ha en mer omfattende veiledningsplikt for de elektriske arbeider han har påtatt seg, enn han vil ha for f.eks. listing som han har påtatt seg i oppdrag å utføre i tillegg.

#### 4.4.4.2 Hvem er forbrukeren?

Den innsikt entreprenøren har om forbrukerens kompetanse, vil også kunne spille inn i vurderingen av hans veiledningsplikt overfor han. Har entreprenøren gjennom samarbeidet skjönt at forbrukeren har den kompetansen som er nødvendig, bør han i større grad kunne legge dette til grunn enn om han har sett at forbrukeren har manglende kompetanse eller overvurderer sine egne evner.

#### 4.4.4.3 Hva skal det opplyses om?

Etter buofl. § 26 er det opplysninger *”om arbeidet, materialane eller eigedomen”* som, *”entreprenøren kjende eller måtte kjenne til”* som skal gis. Videre er det for det tredje et krav om at disse opplysningene var noe *”forbrukeren hadde grunn til å rekne med å få”*. Som et fjerde vilkår må man kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke var gitt.

Det er altså kun tale om en plikt til å opplyse om historiske kjensgjerninger, ikke hypoteser eller forventninger om utviklingen i fremtiden. Dersom det bare er grunnlag for usikre formodninger og mistanker, er utgangspunktet at det ikke er noe krav til å si fra, fordi det ikke foreligger noe konkret som kan være gjenstand for opplysningsplikt.<sup>41</sup>

#### 4.4.4.4 Hvem står for prosjekteringen av arbeidene?

Videre vil det i helhetsvurderingen være viktig hvor stor del av prosjekteringen entreprenøren står for. Som jeg var inne på under kap. 3.3.4, er det stor variasjon hva

---

<sup>41</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 141-142

angår hvem som står for prosjekteringen av arbeidene. Dette store spekteret legger grunnlag for forskjellige utslag av veilednings- og frarådningspliktene.

Står entreprenøren for både prosjektering og bygging, er det tale om en omfattende veiledningsplikt. Blir det derimot benyttet andre profesjonelle til prosjektering, som for eksempel frittstående arkitekter, er det behov for mindre veiledning fra entreprenørens side. Dette fordi entreprenøren i slike tilfelle må kunne gå ut fra at forbrukerens profesjonelle arkitekter har vurdert ulike alternativer hva angår arbeid og mulige løsninger. Likevel er ikke entreprenøren totalt fritatt fra sine plikter i sistnevnte tilfelle. Også i disse tilfellene har entreprenøren en plikt til å ta opp med forbrukeren forhold som han ser ikke er i forbrukerens interesse.

Et slikt tilfelle er omhandlet i Rt. 1967 s. 1248 om en entreprenørs erstatningsansvar for ikke å ha varslet byggherren om vanskelig grunnforhold for et betongfundament entreprenøren skulle lage på bakgrunn av byggherrens tegninger og beregninger. Høyesterett var enig i lagmannsrettens begrunnelse for å gjøre entreprenøren erstatningsansvarlig, men tilføyde at begrunnelsen fant støtte i daværende Norsk Standard 401 A pkt. 9.4. Fra lagmannsrettens begrunnelse, inntatt i dommen s. 1260 flg., ble det om entreprenørens ansvar uttalt:

*”Hellberg burde imidlertid etter det han så og merket under sitt arbeid med flåten vært klar over at grunnen var meget dårlig, og at det måtte være ytterst uskikket å bygge hus på så dårlig grunn. Han pliktet som entreprenør å gi fru Lorentzen et varsel om dette.” (s. 1263)*

Ulike ting kan være årsak til at løsninger har vært vurdert annerledes av de ulike profesjonelle aktørene eller andre involvert i prosjekteringen. Vurdering av tegninger og bergninger blir ofte litt annerledes når man går løs på arbeidene i praksis.<sup>42</sup>

#### 4.4.4.5 Har entreprenøren påtatt seg en rådgivningsfunksjon?

Videre kan man stille spørsmål om entreprenøren har tatt på seg en rådgivningsfunksjon i forhold til forbrukeren. Som nevnt inngår ofte forbrukeren avtale med en entreprenør nettopp for å søke veiledning på et område han ikke vet mye om på forhånd. I en dom

---

<sup>42</sup> Cappelen & Krefting: Oppføring av ny bolig s. 45

avsagt i Agder lagmannsrett 27.november 2001 (LA-2001-00550) kom spørsmålet opp i forholdet mellom en totalentreprenør og en som var engasjert til å utføre gravearbeider på tomten. Det dreide seg altså ikke om et forbrukerforhold. Uttalelsene vil likevel være relevante for et forbrukerforhold, og det er grunn til å tro at resultatet hadde blitt et annet dersom det var nettopp det. Lagmannsretten kom til at graveren ikke overfor totalentreprenøren hadde påtatt seg noen rådgivningsfunksjon, og uttalte i denne forbindelse:

*”Det kan nok seiast at det ikkje hadde vore unaturleg om Sevrinsen [graver] hadde teke dette tilhøvet opp med Valborgland [totalentreprenør], men lagmannsretten er samd med heradsretten i at det ville vere å trekkje lojalitetsplikta for langt å knyte ansvar til denne unnlatinga. Sevrinsen måtte kunne gå ut frå at Valborgland som ein røynd byggmeister visste kva han gjorde.”*

Med bakgrunn i dette, kan det synes som om Lagmannsretten åpner for å si at en entreprenør kan ha påtatt seg en slik rådgivningsfunksjon under andre omstendigheter. Overfor en forbruker som ikke har fagkyndig innsikt, vil dette være mer nærliggende.

Det kan altså bero på *avtalen* mellom entreprenør og forbruker i hvilken grad entreprenøren skal utføre veiledning, og det ligger i avtaleforholdets art at entreprenøren vil ha et insentiv til å gi forbrukeren råd, i hvert fall under visse omstendigheter.

Videre vil entreprenøren kunne sies å tatt på seg en nærmere begrenset veiledningsplikt ut fra hans *adferd* overfor forbrukeren. Har han via sine handlinger gitt inntrykk av å yte en spesiell form for veiledning, kan dette være en handling som forplikter han til å fortsette med det. Hagstrøm skriver at det kan oppstå løftevirkninger gjennom såkalt konkludent adferd, *”selv om det ikke i den opptredendes handling ikke ligger noe løfte, kanskje ikke engang et stilltiende.”*<sup>43</sup> Bakgrunnen for dette vil være at forbrukeren kan ha bygget opp en mer eller mindre berettiget forventning om at entreprenøren kommer til å opptre på en nærmere bestemt måte også i fremtiden.

---

<sup>43</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 84

#### 4.4.4.6 Opplysningens viktighet

Til hjelp for å fastsette hvilke opplysninger entreprenøren har plikt til å komme med overfor forbrukeren, kan man og søke støtte i buofl. § 26 om hva som er å anse som manglende opplysninger.

Det vil etter denne være en mangel dersom forbrukeren ikke har fått opplysninger om forhold som entreprenøren kjente eller måtte kjenne til, og som forbrukeren hadde grunn til å regne med å få. Dette er en mer omfattende opplysningsplikt enn Forbrukerentrepriseutvalgets forslag om at det skulle være et krav at entreprenøren hadde "*halde attende vesentlege opplysningar*". Departementet mente at dette ville innebære en noe for snever opplysningsplikt for entreprenøren.<sup>44</sup> Videre burde man, etter departementets syn, heller ikke kreve at det skulle dreie seg om *vesentlige* opplysninger. Er det på imidlertid tale om en vesentlig opplysning, trekker dette i retning av en omfattende veiledningsplikt.

#### 4.4.4.7 Gjennomgang av hele byggeprosjektet?

Veiledningsplikten som en entreprenøren har i forbindelse med avtale om oppføring av bolig vil, som jeg var inne på i pkt. 4.2.3, gjelde både før avtalen inngås og under avtalens utførelse.

For å sikre seg at forbrukeren er innformert om de forholdene som er av betydning for han, taler hensyn for at entreprenøren, før han setter i gang med arbeidene, bør gå igjennom de mest elementære punktene i avtalen med forbrukeren. På denne måten vil han på en enkel måte kunne forsikre seg om at en forbruker har forstått konsekvensene av de løsninger som er valgt, så som kjøkkenutforming, adkomstforhold osv.

### 4.5 Særlig om egeninnsats

#### 4.5.1 Innledning

Dersom forbrukeren av ulike årsaker ønsker å utføre visse arbeider med oppføringen på egen hånd, oppstår det ulike spørsmål i forbindelse med den lojalitetsplikten

---

<sup>44</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 62

entreprenøren har overfor forbrukeren, særlig via plikten til å veilede og plikten til å fraråde. Det er disse spørsmålene knyttet til veiledning ved egeninnsats som vil bli behandlet i dette kapitlet. Frarådningsplikten i disse tilfellene kommer jeg tilbake til i kapittel 5.

Det kan stilles spørsmål om, og dernest eventuelt i hvilken grad, entreprenøren må veilede og/eller fraråde forbrukeren rundt de arbeidene han selv skal utføre, eller om han kan forholde seg passiv til disse.

Jeg vil i det følgende først se litt på hvilke årsaker som kan foreligge for at en forbruker selv ønsker å utføre deler av arbeidene selv (4.5.2). Dernest vil jeg se på to typetilfeller der en dialog mellom forbruker og entreprenør er nødvendig for en effektiv og riktig koordinering av entreprenørens og forbrukerens arbeider, nemlig hva angår fremdriften av prosjektet (4.7.1) og deretter de mer kvalitative eller tekniske behovene (4.7.2)

#### 4.5.2 Årsaker til at forbruker vil utføre arbeider selv

En avtale om oppføring av bolig kan som sagt omfatte enten hele eller deler av oppføringen. Av ulike årsaker hender det ofte at forbrukeren har en interesse i å utføre deler av arbeidene selv, såkalt egeninnsats fra forbrukerens side.

For det første kan det være av *økonomiske hensyn* at forbrukeren trekker ut de deler av entreprisen som han selv kan utføre, enten på egenhånd eller ved f.eks. dugnad. Videre er det ikke helt uvanlig at både forbrukeren og folk i hans omgangskrets sitter på nok ferdigheter til å utføre visse typer arbeider uten profesjonell hjelp, så som maling, tapetsering, gulvlegging etc. Det kan der dette er tilfelle virke litt unødvendig å bruke mye penger på å få profesjonelle til å gjøre den jobben man selv kunne ha gjort.

For det andre har forbrukeren ved oppføring av egen bolig ofte en *selvstendig interesse i det å ha gjort noe på egen hånd* i boligen. Det kan være av en viss verdi å vite at man har utført en del arbeider selv i det huset eller den fritidsboligen man skal tilbringe så mye tid i. Det blir et mer personlig preg over boligen ved at man selv eller med hjelp av venner og kjente utfører en del arbeider selv.

Det kan også tenkes at *avtalen* mellom forbrukeren og entreprenøren pålegger forbrukeren visse plikter til å medvirke, f.eks. gjennom tegninger, beregninger e.l.



En annen grunn til at forbrukeren selv ønsker å utføre deler av arbeidet selv, er at han kan selv være fagmann innenfor et område som f.eks. rørlegger, elektriker eller maler, men trenger hjelp på de øvrige arbeider.

#### 4.6 Egeninnsats må samkjøres på to plan

##### 4.6.1 Fremdriftsmessig plan

I en byggefase er det særlig to dimensjoner det kan tenkes aktuelt med veiledning fra entreprenørens side for at egeninnsatsen skal samkjøres med entreprenørens arbeider. For det første har man en *fremdriftsmessig* dimensjon. Denne går på til hvilken tid ulike arbeider skal gjøres for å sikre en best mulig progresjon i byggearbeidene. For å unngå forsinkelser i byggingen, er det viktig at håndverkere (her også evt. en forbruker som selv utfører arbeider) ikke blir gående oppå hverandre. Det er også viktig at en del av arbeidene utføres i en bestemt rekkefølge, eksempelvis kan ikke en flislegger få lagt fliser til avtalt tid dersom grunnarbeidene på badet ikke er gjort før dette tidspunkt.

##### 4.6.2 Kvalitativt eller teknisk plan

For det andre har man en *kvalitativ* eller *teknisk* dimensjon. Denne går først og fremst konkret på hvordan ulike arbeider skal utføres for å tilfredstille ulike krav til arbeidene, men også på sammensetning av materialer etc. Ved legging av tepper kan det for eksempel gjelde krav til lydisolering mellom boenheter ved gulvlegging.

#### 4.7 Foreligger det veiledningsplikt også for forbrukers eget arbeid?

##### 4.7.1 Innledning

At medvirkning fra forbrukerens side er et aktuelt spørsmål, kommer til uttrykk i buofl. §50 som forutsetter at slik medvirkning eventuelt må samkjøres mellom partene. Medvirkning skal ytes til den tid som er avtalt mellom partene, og ellers slik at det blir tatt rimelig hensyn til entreprenørens arbeid.

Det sies ikke her noe om entreprenørens plikt til veiledning ved egeninnsats fra forbrukeren, men det forutsettes et samarbeid og en samordning mellom entreprenør og forbruker, slik at forbrukerens arbeid ikke går ut over entreprenørens. Dette er for å sikre at entreprenøren ikke blir hindret i sine arbeider. Er entreprenøren avhengig av at

forbrukeren er ferdig med sin del før han kan fortsette eller fullføre, er det forbrukerens plikt å sørge for at dette skjer.

Spørsmålet om veiledningsplikt vil drøftes i det følgende. Først om det foreligger en plikt i det hele tatt for henholdsvis fremdriftsmessige spørsmål (4.7.2) og for teknisk eller kvalitative spørsmål (4.7.3). Deretter vil jeg se på i hvilken grad denne plikten eventuelt gjelder etter en nærmere helhetsvurdering (4.8)

#### 4.7.2 Veiledning rundt fremdriftsmessige spørsmål?

Hva gjelder den fremdriftsmessige delen av medvirkning fra forbrukerens side, forutsetter buofl. §§ 10 og 50 at entreprenøren samråd seg med og veileder forbrukeren om dette for at det ikke skal oppstå konflikter i utføringen av hans egne arbeider. Etter § 10 annet ledd skal entreprenøren *”i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.”*

Det er altså forutsatt en medvirkning fra forbrukeren, og at dette må samkjøres mellom forbruker og entreprenør i buofl. § 50. Den lyder:

*”§ 50 Forbrukarens medverknad  
Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.”*

Lovgiver har valgt, i relasjon til veiledning, å regulere den fremdriftsmessige delen av en forbrukers medvirkning. Ordlyden tilsier at det er en hver form for medvirkning som er omfattet, jf. *”eller medverke på anna vis”*. Loven har ikke nærmere bestemmelser om hva medvirkningen skal gå ut på. Dette må derfor avgjøres på grunnlag av avtalen i det konkrete tilfelle.<sup>45</sup>

Grunnen til at det er inntatt konkrete bestemmelser om til hvilken tid medvirkning skal ytes, må sees på bakgrunn av lovens § 11. Dersom forbrukeren ikke

---

<sup>45</sup> NOU 1992:9 s. 99

utfører sine arbeider i samsvar med avtalen med entreprenøren, har entreprenøren krav på tilleggsfrist tilsvarende forbrukerens forsinkelse.

Det følger av dette at det klart nok også gjelder en veiledningsplikt i forhold til egeninnsats, hva angår den fremdriftsmessige delen. Hvor langt den bør strekkes, kommer jeg tilbake til i helhetsvurderingen under pkt. 4.10 flg.

#### 4.7.3 Veiledning rundt tekniske og kvalitative spørsmål?

Når det gjelder den kvalitative delen, selve utførelsen av arbeid som er tatt ut av entreprisen og som skal utføres av forbrukeren selv, sier ikke loven noe om, og eventuelt i hvilken grad, entreprenøren skal veilede forbrukeren også om dette. Det kan f.eks. tenkes at det gjelder visse krav for at forbrukerens arbeid ikke skal komme i konflikt med entreprenørens. Ikke bare tidspunktet for utførelsen spiller inn, men kanskje også materialvalg og ulike krav til selve utførelsen.

Den tekniske og kvalitative biten av et byggeprosjekt kan videre deles i to undergrupper, en *lovmessig* og en *kosmetisk* del.

Fra eksemplet om gulvlegging over kan vi, for å illustrere, forutsette at det ved gulvlegging over en hybelleilighet gjelder visse forskriftkrav til utførelsen med tanke på lydisolering mellom enhetene. Dette er noe entreprenøren vet om. Spørsmålet blir om slike forhold er noe han må informere forbrukeren om slik at arbeidene blir gjort på riktig måte, eller om dette er noe han kan forutsette kjent av forbrukeren eller la være opp til han å finne ut av på egen hånd.

I de tilfellene der det ligger forskriftskrav til utførelsen, vil lojalitetshensyn tilsi at dette er noe entreprenøren plikter å gi forbrukeren veiledning om. Annerledes vil det kunne være der det kun er tale om avsluttende arbeider av kosmetisk karakter.

Dette skillet mellom den lovmessige og den kosmetiske delen av tekniske arbeider, vil være momenter i vurderingen av hvor langt denne veiledningsplikten vil kunne strekkes. Jeg vil komme tilbake til hvilken betydning dette skille kan ha i helhetsvurdering av veiledningspliktens omfang i pkt. 4.10 flg.

#### 4.7.4 Konklusjon

Etter dette kan man konkludere med at det klart nok vil kunne foreligge en veiledningsplikt også for de deler av arbeidene forbrukeren selv skal utføre. Jeg vil nå

se på ulike momenter som spiller inn i vurderingen av hvor langt en slik plikt skal strekkes.

#### 4.8 I hvilken grad gjelder veiledningsplikten for egeninnsatsen?

##### 4.8.1 Helhetsvurdering

Denne konkrete problemstillingen er verken tema i bustadoppføringslova eller dens forarbeider og dette virker noe underlig. Særlig med tanke på at det i veldig mange tilfeller er aktuelt med egeninnsats fra forbrukerens side. Det kan synes som om problemstillingen rett og slett ikke har vært tema i prosessen bak bustadoppføringslova.

Spørsmålet om i hvilken grad entreprenøren må veilede forbrukeren om arbeid som han selv skal utføre, søkes først løst ut fra ordlyden i buofl. § 7. Den sier at så langt *"tilhøva gjev grunn til det"*, skal entreprenøren samrå seg med eller veilede forbrukeren. Det beror altså på en *konkret helhetsvurdering* i hvilken grad veiledningsplikten slår inn overfor entreprenøren. Ulike momenter spiller inn. Jeg viser til pkt. 4.4.4 hva angår de generelle momentene i helhetsvurderingen, hvem er henholdsvis entreprenøren (4.4.4.1) og forbrukeren (4.4.4.2), hva det skal opplyses om (4.4.4.3), hvem som står for prosjekteringen (4.4.4.4), om entreprenøren har påtatt seg en rådgivningsfunksjon (4.4.4.5) og opplysningenes viktighet (4.4.4.6).

Forholdene rundt partene vil på samme måte spille inn for egeninnsats som for veiledningsplikt generelt. Spesielle momenter i forbindelse med vurderingen av veiledningsplikten ved egeninnsats vil jeg derimot kommentere i det følgende.

##### 4.8.1.1 Har forbrukeren fått hjelp av andre profesjonelle?

For det første er det av betydning i hvilken grad forbrukeren har gjort seg bruk av profesjonelle konsulenter i forbindelse med sin egeninnsats. Entreprenøren har mindre oppfordring til å gi råd og veiledning dersom han vet at forbrukeren har brukt andre profesjonelle. Er det derimot klart for entreprenøren at forbrukeren ikke har hatt profesjonell hjelp over hodet, har han en større oppfordring til å veilede forbrukeren dersom det er ting han skjønner eller antar at forbrukeren ikke selv har full oversikt over.

#### 4.8.1.2 Forbrukerens adferd

Søker forbrukeren aktivt etter råd og veiledning fra entreprenøren, er dette et moment som taler for at entreprenøren da burde etterkomme disse ønskene. Særlig aktuelt er dette i de tilfellene hvor forbrukeren selv gir uttrykk for at han er usikker på hvordan arbeider skal utføres. Det er selvfølgelig ikke tale om en total veiledningsplikt fra entreprenørens side, men det kan være visse forhold som han burde si fra om, særlig tekniske og forskriftsmessige krav til arbeidene.

#### 4.8.1.3 Avtale om veiledning

Det er også av betydning i hvilken grad entreprenøren har inntatt en slik rådgivende funksjon som skulle tilsi at han er forpliktet til å yte en viss veiledning. Har entreprenøren begynt å veilede forbrukeren etter hans forespørsel, kan det kanskje være å forvente at han også fortsetter med det. Det kan i disse tilfellene kanskje kunne sies at entreprenøren har påtatt seg en slik rådgivende funksjon gjennom avtale. Dette er momenter som Agder lagmannsrett savnet i ovennevnte dom avsagt 27. november 2001 (LA-2002-0050)<sup>46</sup>, selv om det i det tilfelle var ansvarsforholdet mellom to yrkesutøvere som var diskutert.

NS 3425 (Avtale om planlegging og oppføring av bolig) inneholder bestemmelser om fordeling av plikter, og legger opp til at det kan avtales at forbrukeren påtar seg ulike arbeidsoppgaver (avtalens pkt. 6). Videre er entreprenøren etter pkt. 7 i avtalen pålagt en forpliktelse til å kontrollere at atkomst, opplagsplass, samt de deler av boligen som entreprenøren skal bygge videre på (f.eks. grunnmuren) er som forutsatt. Videre i pkt. 7 skal entreprenøren straks melde fra til forbrukeren om mangler eller andre forhold som kan bli årsak til fordyrelse eller forsinkelse.<sup>47</sup>

NS 3425 er utarbeidet i samarbeid mellom ulike entreprenør- og forbrukerorganisasjoner, samt offentlige organer. Den må derfor være et utslag av hva som av de ulike partene regnes som vanlig regulering av denne type avtaler. Det står i innledningen til avtalen at den er ment som utfylling av bustadoppføringslovas regler og

---

<sup>46</sup> Mer om denne dommen i pkt. 4.4.4.5

<sup>47</sup> Lilleholt: Bustadoppføringslova s. 59 flg.

at loven *skal* vedlegges. På bakgrunn av dette vil prinsippene i avtaleformularet kunne brukes også der dette ikke er benyttet.

#### 4.8.1.4 Kontroll i forbindelse med egeninnsats

Den strenge kontrollplikten som kommer til uttrykk i NS 3425 pkt. 7, trekker i retning av at entreprenøren også underveis i arbeidene kontrollerer forbrukeren og veileder han, i hvert fall om forhold som han erfaringsmessig vet kan medføre problemer, samt kritiske faser av arbeidene. Lojalitetshensyn tilsier at der det er store muligheter for at forbrukeren gjør feil, bør entreprenøren ha en plikt til informere han om det og kontrollere at det ikke skjer.

Entreprenøren skal straks melde fra til forbrukeren dersom han oppdager forhold som kan medføre forsinkelse eller fordyrelse. Forbrukeren vil da kunne få rettet opp forholdene før entreprenøren starter sine arbeider på eiendommen, slik at de uheldige konsekvensene unngås. Dersom entreprenøren unnlater å melde fra om forhold han burde ha oppdaget ved en vanlig aktsom besiktigelse, vil han bli ansvarlig for forbrukerens meromkostninger.<sup>48</sup>

Denne kontrollplikten kolliderer imidlertid med entreprenørens ressursinnsats, og bør ha en klar hjemmel for å strekkes langt.

#### 4.8.1.5 Hva slags type arbeid består egeninnsatsen av?

Et annet viktig moment i helhetsvurderingen er hva slags type arbeid egeninnsatsen består i. Dreier det seg om kompliserte og teknisk spesielle arbeider, som det kreves særskilt dyktighet for å utføre, bør entreprenøren ha et sterkere krav til å veilede enn ved relativt enkle og lite kompliserte arbeider. Det er f.eks. stor forskjell på arbeid i forbindelse med et våtrom med de krav det medfører (membran etc.) og kledning av et hobbyrom. Feil i våtrommene kan få store konsekvenser senere, det samme kan ikke sies om kledning av vegger i et hobbyrom.

I forhold til den kosmetiske delen av arbeidene, vil hensyn tale for en mindre streng veiledningsplikt. Her vil også forbrukeren måtte ta en del av risikoen for

---

<sup>48</sup> Lilleholt: Bustadoppføringslova s. 63

resultatene i og med at han ikke er fagmann. Han kan ikke forvente et resultat som er like bra som en profesjonell ville ha oppnådd.

Likevel vil forbrukeren ha grunn til å regne med at han får et visst minimum av råd og veiledning om forhold som det ikke gjelder særskilte lov- eller forskriftskrav til. Er det for eksempel aktuelt at forbrukeren vil utføre en del malerarbeider, vil utgangspunktet være at entreprenøren skal levere en tjeneste som er normalt godt fagmessig utført, som han ville levert det til en profesjonell maler. I tillegg til dette, vil man kunne kreve at entreprenøren stiller visse elementære spørsmål for å sikre at forbrukeren ikke gjør grunnleggende feil.

#### 4.8.1.6 Behov for spesielle løsninger

Av betydning for i hvilken grad entreprenøren er forpliktet å yte veiledning på forbrukers arbeid, er om entreprenøren er avhengig av spesielle tekniske løsninger eller materialvalg i sitt videre arbeid.

Dersom entreprenøren i stor grad er avhengig av spesielle løsninger for å selv kunne fortsette sine arbeid på bygget, trekker dette i retning av en omfattende veiledningsplikt. Annerledes vil det stille seg der forbrukeren skal utføre avsluttende arbeider som i liten eller ingen grad virker inn på entreprenørens fortsettelse. Her vil ikke hensyn trekke i tetning av en omfattende plikt til å veilede forbrukeren.

#### 4.8.1.7 Forholdet til offentligrettslige krav

Jeg vil ikke gå nærmere inn på hvilke offentligrettslige regler som gjelder i forbindelse med boligoppføring. Likevel ser jeg det som nødvendig og konstatere at det foreligger visse krav, særlig gjennom plan- og bygningsloven (pbl.). Etter pbl. regler vil det være en som overfor kommunen står ansvarlig for et ferdig byggeprosjekt. Dette vil også kunne spille inn som et moment i vurderingen av veilednings- og frarådningspliktens omfang.

Det kan fra forbrukers side forventes at entreprenøren forsikrer seg om at arbeider blir gjort på en akseptabel måte underveis, og at han sier fra dersom det må antas noe annet.

Stilles det lov- eller forskriftsmessige krav til utførelsen av arbeidene, trekker dette i retning av en omfattende veiledningsplikt. Dette er noe entreprenøren vil vite

om, og også noe en forbruker kan forvente seg at han får beskjed om. Det kan være vanskelig for en forbruker å sette seg inn i spesielle, og for en forbruker lite tilgjengelige tekniske krav.

Det er også et moment at det ved brudd på lov eller forskrift vil føre med seg større konsekvenser enn de kosmetiske feilene. Arbeidene vil måtte gjøres på nytt, eller i hvert fall utbedres, og dette vil kunne medføre relativt store kostnader. Fra eksemplet med gulvlegging over må f.eks. gulvet tas opp igjen for å legge tilstrekkelig lydisolasjon under. Av rimelighetshensyn vil dette være noe en entreprenør bør ha plikt til å si fra om før forbrukeren setter i gang med arbeidene.

#### 4.9 Følger av brudd på veiledningsplikten

Brudd på veiledningsplikten etter buofl. § 7 kan føre til at tjenesten blir regnet som mangelfull. Dette går frem av formuleringen i buofl. § 25. Kan man ut fra omstendighetene konstatere en mangel, kommer de alminnelige mangelsbeføyelsene retting (§ 32), prisavslag (§ 33) og heving (§ 34) til anvendelse under nærmere bestemte vilkår. Dette følger av buofl. § 29 om forbrukerens krav i tilfelle mangel. Forbrukeren kan videre holde tilbake vederlag for krav han måtte ha som følge av mangelen etter § 31 og kreve erstatning etter § 35.<sup>49</sup>

Jeg går ikke nærmere inn på vilkårene for at disse beføyelsene skal kunne gjøres gjeldende fra forbrukerens side da dette vil være spørsmål på lik linje med andre mangler og falle utenfor oppgavens tema.

---

<sup>49</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad s. 130



## 5 Frarådningsplikt

### 5.1 Innledning

Som ellers i kontraktsretten er utgangspunktet også i forbindelse med frarådningsplikt at partene selv er ansvarlige for å ivareta sine egne interesser på alle stadier av et avtaleforhold. Derimot vil det på lik linje med foregående kapittel være grunner som taler for å ikke å la disse utgangspunktene gjelde fullt ut.

Frarådningsplikt er et noe annet utslag av den generelle lojalitetsplikten som blir oppstilt i buofl. § 7, 1. ledd, 1. punktum. Den er på mange måter også en side av den veiledningsplikt en entreprenør har overfor en forbruker etter buofl. § 7, 1. ledd, annet punktum. Det vil derfor i dette kapitlet i stor grad bli vist til kapittel 4 om veiledningsplikten.

Via frarådning skal entreprenøren si fra til forbrukeren dersom han ut fra sin fagkunnskap ser at det ikke er i forbrukerens interesse å få arbeidet utført på en nærmere bestemt måte. Disse pliktene er kun en nærmere presisering av den generelle plikten en entreprenør vil ha til å ivareta forbrukerens interesser og går derfor ikke noe videre enn den.<sup>50</sup>

Frarådningsplikten vil komme til anvendelse på stort sett samme situasjoner som veiledningsplikten, jf. pkt. 4.3. Det er særlig aktuelt i forbindelse med valg av konkrete løsninger, endringer under byggeprosessen og økonomiske konsekvenser. Tilsvarende vil det i stor grad være de samme hensynene som ligger bak regler om frarådningsplikt som de som ligger bak regler om veiledningsplikt.

Generelt kan det sies om frarådning at den vil være aktuell i et færre antall situasjoner enn veiledningsplikten vil være. En frarådningsplikt vil også i de fleste tilfelle kombineres med en veiledningsplikt, men det samme kan ikke sies den andre

---

<sup>50</sup> Cappelen & Krefting: Oppføring av ny bolig s. 45

veien. Har entreprenøren en plikt til å fraråde en løsning, vil han samtidig ha en plikt til å komme med forslag til en eller flere alternative og bedre løsninger.

I tillegg kan det sies at frarådningsplikt særlig er aktuelt for kostnadsspørsmål, samt i forhold til egeninnsats fra forbrukerens side. Uforholdsmessig dyre løsninger og arbeider en forbruker erfaringsmessig ikke selv burde utføre, er noe en entreprenør ut fra sine erfaringer vil måtte skjønne bør frarådes.

I dette kapitlet vil jeg ta for meg de situasjonene der det kan stilles spørsmål om en entreprenør på bakgrunn av nærmere bestemte forhold vil ha en plikt til å frarå og eventuelt hvilket omfang denne plikten vil ha, jf. pkt. 5.3. flg. Jeg vil også i pkt. 5.2 se på de spesielle hensyn som taler for en eventuell frarådningsplikt. Hva entreprenøren må foreta seg dersom han kommer i en situasjon som gjør det nødvendig å fraråde forbrukeren, samt hvilke følger det får dersom han ikke gjør det, vil jeg behandle i henholdsvis pkt. 5.4 og pkt. 5.8. Deretter vil jeg i pkt. 5.7 flg. se nærmere på hvordan frarådningsplikten kan gi seg utslag i forbindelse med egeninnsats fra forbrukerens side.

## 5.2 Hensyn

De hensyn som ligger bak reglene om en frarådningsplikt, vil i stor grad være sammenfallende med de hensyn som ligger bak den generelle lojalitetsplikten, samt de spesielle forbrukerhensyn som ligger bak veiledningsplikten etter bustadoppføringslova.

Jeg viser derfor generelt til hensynene bak veiledningsplikten under pkt. 4.2, generelle hensyn (4.2.2), lojalitetshensyn (4.2.3), forbrukerhensyn (4.2.4), prevensjonshensyn (4.2.5) samt likevekthensyn (4.2.6), hva angår de ulike hensynene bak reglene om frarådningsplikt. Der det er spesielle hensyn for frarådningsplikten, vil jeg nevne de i dette kapitlet.

### 5.2.1 Passivitet

Et hensyn som gjør seg spesielt gjeldende for reglene om frarådningsplikt, er de såkalte passivitetshensynene. Passivitetstanken innenfor kontraktsretten er nok i første rekke også et utslag av den gjensidige lojalitetsplikten: Hvis den ene part kan avverge tap for den annen ved å si fra, er det ofte grunn til å la tapet gå ut over ham om han lar være.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 76

Dette vil gjelde for forhold som det helt klart ligger nærmest entreprenøren og vite om ut fra sin erfaring som yrkesutøver av et fag, og dermed vil virke lite lojalt av han om han lar vær å påpeke for forbrukeren.

### 5.2.2 Prevensjonshensyn

Prevensjonshensynene som også ligger bak reglene om veiledningsplikt, gjelder i særlig grad for frarådningsplikten.

Det er her i særlig grad viktig at forbrukeren blir frarådet åpenbart uheldige løsninger, slik at man unngår konflikter og unødige tap for partene. Dette er forhold som en entreprenør helt klart er den nærmeste til å forutse og legge merke til. Ved at han har en plikt til å gjøre forbrukeren oppmerksom på de uheldige følgene, vil dette kunne forhindre at uheldige løsninger som blir valgt.

## 5.3 Pliktens innhold

### 5.3.1 Bustadoppføringslova § 8

Bustadoppføringslova har en egen bestemmelse også for en plikt til å fraråde forbrukeren, buofl. § 8. Bestemmelsen lyder:

#### *”§ 8 Plikt til fråråding*

*Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.*

*Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.”*

Entreprenøren skal etter første ledd her si fra dersom han mener at forbrukeren ikke er tjent med å få arbeidene utført som avtalt.

Det kan være at han ut fra sin fagkunnskap ser at de mest hensiktsmessige løsningene ikke ble valgt i utgangspunktet og dette er noe han ikke kan la gå upåaktet

hen. Ber for eksempel forbrukeren om at det legges parkett i vaskekjelleren, vil entreprenøren ha en plikt til å komme med motforestillinger.

### 5.3.2 Entreprenøren skal si fra

Det er ved frarådningsplikt entreprenøren som har initiativet alene om å påpeke forhold som han ser ikke er til forbrukerens beste. Det legges ikke for frarådning opp til den samme dialogen mellom entreprenør og forbruker som det gjør ved veiledningen (pkt. 4.4.2).

### 5.3.3 Hva har entreprenøren plikt til å si fra om?

Det er for det første ting som forbrukeren ikke vil være tjent med, som entreprenøren vil ha en plikt til å si fra om og fraråde. Dette vil gjelde både hva forbrukeren ikke er økonomisk tjent med og det han av praktiske grunner ikke er tjent med.

Det kan variere fra arbeid og løsninger som ikke lar seg gjennomføre over hodet, til mindre ting som i større eller mindre grad kunne vært gjort på en bedre og rimeligere måte for forbrukeren. I begge tilfellene vil entreprenøren etter ordlyden ha plikt til å si fra og gjøre det opp til forbrukeren å bestemme hvilken løsning han vil velge.

Det er videre forhold som entreprenøren "ut fra sin fagkunnskap" ser at forbrukeren ikke er tjent med han er pliktig til å frarå. Dette vil i første rekke være tekniske og praktiske ting som angår den praktiske bruken av boligen. Planløsninger, plassering av terrasse i forhold til vind- og værforhold o.l. vil være eksempler på slike forhold som entreprenøren som fagmann enklest vil kunne vurdere konsekvensene av. Forhold av mer kosmetisk art, slik som valg av fargesammensetning, ulike flistyper o.l. vil være forhold av så personlig art at han ikke kan forventes å fraråde forbrukeren om også dette.

Hva angår kostnadmessige spørsmål, er det særlig å forvente at forbrukeren får informasjon dersom ting blir uforholdsmessig dyrt. I dom avsagt 18. desember 2002 (LA-2002-00450) uttalte Agder lagmannsrett følgende i denne forbindelse:

*"Selv om utgangspunktet ved regningsarbeid er at man må betale det som blir forlangt, finnes det naturligvis grenser. Dersom arbeidet blir svært omfattende og dyrt i forhold til hva som kunne forventes, må den som utfører oppdraget, ha plikt til å ta det opp med oppdragsgiveren."*

Det kan altså være aktuelt med frarådning fra entreprenøren om forhold som angår pris. For det første er det aktuelt i forhold situasjoner der arbeider blir dyrere enn det som kan forventes.

#### 5.3.4 Når må entreprenøren si fra?

Entreprenøren skal si fra så snart han blir oppmerksom på forhold han mener ikke er i forbrukerens interesse. Selv om ordlyden taler om "*arbeid etter avtalen*", gjelder imidlertid plikten også dersom entreprenøren blir oppmerksom på forhold som forbrukeren ikke er tjent med allerede før avtaleinngåelsen. Dette har særlig sammenheng med den veiledningsplikt entreprenøren har i forberedelsen av avtaleinngåelsen.

#### 5.3.5 Hvem er forbrukeren?

På samme måte som ved veiledning er det her av vesentlig betydning hvilken kompetanse forbrukeren sitter på. Er det klart for entreprenøren at forbrukeren ikke sitter på tilstrekkelig kompetanse til å vurdere vedkommende løsning, vil han ha en plikt til å påpeke dette overfor forbrukeren og eventuelt fraråde han den.

Dette gjelder i særlig grad der forbrukeren gir uttrykk overfor entreprenøren at han er usikker på sin egen kompetanse. Er det da i tillegg tale om kompliserte løsninger som det kreves særskilt kompetanse for å se følgene av, taler dette for at entreprenøren fraråder forbrukeren dersom han antar at forbrukeren ikke vil være tjent med løsningen.

#### 5.3.6 Hvem er entreprenøren?

Det vil også være av betydning hva slags kompetanse og erfaring entreprenøren sitter med om den type løsning forbrukeren ønsker. Har han spesiell kompetanse og erfaring, vil han lett kunne ha en formening om i hvilken grad forbrukeren er tjent med ulike løsninger. Har han derimot ikke særskilt kompetanse innen det området det er tale om, vil han ikke i samme grad ha forutsetninger for å fraråde forbrukeren .

### 5.3.7 Forholdet til offentligrettslige krav

Videre vil entreprenøren ha en plikt til å si fra om forhold som vil være i strid med krav i medhold av lov eller forskrift. Dette er ting han som fagperson er den nærmeste til å ha kjennskap til, og noe en forbruker helt klart har grunn til å regne med å få. Dessuten vil det representer en mangel etter buofl. § 25 annet ledd dersom resultatet ikke er i samsvar med offentligrettslige krav oppstilt i lov eller i medhold av lov.

### 5.3.8 Hvem står for prosjekteringen?

På samme måte som ved veiledningsplikten avhenger frarådningspliktens innhold av hvor stor del av arbeidet og prosjekteringen entreprenøren har påtatt seg. Det er stor forskjell på de såkalte ”produksjonsoppdrag”, der alt er fintygget av andre på forhånd, og de tilfellene der entreprenøren tar seg av hele prosessen. Har han ikke noe med prosjekteringen av bygget å gjøre, har han ingen plikt til gjøre noen *undersøkelser* i den forbindelse. Oppdager han likevel forhold som han mener ikke er til forbrukerens beste, vil han ha en plikt til å fraråde løsningen og gjøre rede for den alternative bedre løsningen. Så blir det igjen opp til forbrukeren å treffe avgjørelsen om hvilke alternativ han vil velge.

Frarådningsplikten der andre enn entreprenøren står for prosjekteringen gjelder kun den delen av arbeidene som entreprenøren selv skal utføre. Arbeid som skal utføres av andre fagfolk, trenger han verken undersøke eller uttale seg om. Det vil vedkommende som skal utføre arbeidene selv ha plikt til å gjøre.<sup>52</sup>

## 5.4 Stansing?

I tillegg til plikten til å si fra til forbrukeren har han også en plikt etter buofl. § 50 til å stanse arbeidene til han har fått konferert med forbrukeren dersom dette må regnes som formålstjenlig for han.<sup>53</sup> Er det for eksempel avtalt bygging av en utvendig bod eller lignende og det viser seg at man må utføre uforholdsmessig dyre sprengningsarbeid for bygge på avtalt sted, vil entreprenøren ha en plikt til å foreslå en annen plassering og stanse arbeidene til han har fått en avklaring fra byggherren.

---

<sup>52</sup> Cappelen & Krefling: Oppføring av ny bolig s. 45

<sup>53</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad s. 41-42

Det kan likevel tenkes at forbrukeren ut fra situasjonen er best tjent med at arbeidet ikke blir stanset. Entreprenøren skal derfor bare stanse arbeidet dersom dette må regnes å være til det beste for forbrukeren.

## 5.5 Særlig om egeninnsats

### 5.5.1 Foreligger det frarådningsplikt også for forbrukers eget arbeid?

Det ligger, som uttalt over, an til færre spørsmål rundt frarådningsplikt ved egeninnsats enn det gjør rundt veiledningsplikt. Likevel vil det kunne være ting som entreprenøren bør ha en plikt til å fraråde forbrukeren i forhold til hans arbeider. Det vil også her ligge et skille mellom de under pkt. 4.7.2 og 4.7.3 nevnte dimensjoner i byggefasen.

### 5.5.2 Frarådning rundt fremdriftsmessige spørsmål?

Det kan være forhold rundt den fremdriftsmessige delen av et byggeprosjekt som gjør det mer eller mindre betenkelig at forbrukeren selv skal utføre arbeider på bygget. Særlig der forbrukeren underveis i prosjektet ønsker å trekke ut deler av entreprisen, kan det være grunn for entreprenøren å frarå han dette. Dette kommer, som jeg kommer tilbake til under kapittel 5.5.5 an på en rekke momenter ved partene og de konkrete arbeidene.

Det som kan sies generelt, er at det ut fra lojalitetshensyn mellom partene vil kunne oppstå situasjoner der entreprenøren ser at forbrukerens egne arbeider vil medføre forsinkelse av byggeprosessen og dermed bør ha en plikt til fraråde forbrukeren om dette og eventuelt informere han om hvilke kostnader det vil medføre for han.

### 5.5.3 Frarådning rundt tekniske og kvalitative spørsmål?

Det kan videre være tilfelle at det er forhold rundt forbrukerens valg av tekniske løsninger som bør gi grunn for entreprenøren å fraråde han de. Dersom det er tale om løsninger som ikke lar seg gjennomføre, eller som forbrukeren helt klart ikke er tjent med, er det åpenbart at entreprenøren vil ha en plikt til å fraråde den. Hvilket omfang en slik plikt avhenger som uttalt i pkt. 5.3.1 om det er tale om forhold som forbrukeren ikke er tjent med. Jeg vil komme tilbake til dette i pkt. 5.5.

#### 5.5.4 I hvilken grad gjelder frarådningsplikten for egeninnsatsen?

Etter buofl. § 8 vil det være forhold *”forbrukaren ikkje er tent med”* som entreprenøren vil ha en plikt til å frarå om. Det vil derfor, i likhet med veiledningsplikten, være avhengig av en helhetsvurdering hvilket omfang en slik frarådningsplikt for entreprenøren vil ha ved egeninnsatsen. Momentene er også her i stor grad av samme art som for veiledningsplikten og jeg viser til momentene i kapittel 4.4.4 og 4.8.1. Momenter som kommer spesielt inn i forhold til frarådningsplikt vil jeg komme nærmere inn på i det følgende.

#### 5.5.5 Helhetsvurdering

##### 5.5.5.1 Hvem er forbruker?

Det kan her, i likhet med situasjonen i forhold til veiledningsplikten, være av betydning hvilke kunnskaper en forbruker er i besittelse av. Har han kunnskap om den innsatsen han selv skal bidra med, trekker dette i retning av en mindre omfattende plikt til å fraråde han dette. Har han derimot liten eller ingen kunnskap om vedkommende arbeid, kan dette trekke i retning av han burde få beskjed om at han ikke selv burde utføre arbeidene.

Har forbruker lagt for dagen at han stoler spesielt på entreprenørens fagkyndighet og vurdering, kan dette i seg selv være et argument for at entreprenøren bør ha risikoen når han ingenting har innvendt. Et eksempel her er Rt. 1975 s. 478, der det var blitt solgt spennbetongelementer som viste seg utilstrekkelig dimensjonert for snømengde på byggestedet. Kjøperen hadde ved kontraktsinngåelsen presisert sin mangel på faglige forutsetninger og tilsvarende forventninger til selgerens vurderinger; dette ble fremholdt som et argument for at det forelå en mangel, og altså som et argument for å fastlegge forpliktelsen etter kjøpers forventninger eller forutsetninger.<sup>54</sup>

##### 5.5.5.2 Hvem er entreprenøren?

Det vil også være av betydning hva slags entreprenør som blir stilt ovenfor en forbruker som vil utføre arbeider selv. Er det et stort entreprenørfirma som har mye erfaring med

---

<sup>54</sup> Hagstrøm: Obligasjonsrett s. 48-49



boligbygging og egeninnsats fra ulike forbrukeres side, vil dette kunne tale for at de bør være mer på vakt i disse situasjonene. På den annen side kan det være tale om en liten lokal byggmester som ikke har stor erfaring med denne type problemstillinger. Hans manglende erfaring vil kunne gi han mindre grunn til å forutse hvilke typer arbeider en forbruker selv kan utføre.

#### 5.5.5.3 Hva slags type arbeid består egeninnsatsen av?

Det vil videre være av stor betydning hva slags type arbeid det er aktuelt for en forbruker å utføre selv. Enkle arbeider er det større grunn for han å forutsette at en forbruker kan utføre på egen hånd, enn mer kompliserte arbeider.

Kreves det normalt spesiell kompetanse for å utføre vedkommende arbeid, trekker dette i retning av en omfattende frarådningsplikt. Arbeid som det for entreprenøren erfaringsmessig er teknisk vanskelig å utføre, er det også grunn for han å fraråde en forbruker uten særlig erfaring. Rørlegger- og elektrikerarbeid er eksempler på at det normalt kreves særskilt kompetanse for å utføre de, og dette er noe man generelt bør advare forbrukere mot å utføre på egenhånd. Dette kreves det også såkalt sentral godkjenning til for å kunne utføre som håndverker, nettopp av den grunn at det er viktig at det blir gjort på korrekt måte.

Konsekvenser av feil vil også kunne trekke i retning av en streng frarådningsplikt. Dersom det vil medføre store fremdriftsmessige og økonomiske følger ved at arbeidene utføres på en gal måte, taler det for at entreprenøren fraråder forbrukeren mot å utføre arbeidene selv. Enkle snekker- og malerarbeid fører ikke med seg de store konsekvensene som f.eks. grunnmursarbeider.

#### 5.5.5.4 Er entreprenøren avhengig av spesielle tekniske løsninger for sitt videre arbeid?

På samme måte som veiledningsplikten går lenger der entreprenøren er avhengig av spesielle tekniske løsninger, vil dette også være tilfelle for frarådning. Der entreprenøren ser at det er trolig at forbrukeren ikke vil utføre arbeidene på en slik måte at entreprenøren kan bygge videre på det, vil lojalitetshensyn trekke i retning av å fraråde forbrukeren dette. Dette gjelder også dersom entreprenøren regner det som sannsynlig at han må utbedre arbeidene før han kan fortsette sine egne. Utgiftene

forbundet med en slik utbedring vil han ofte kunne kreve dekket av forbrukeren, og dette kan medføre at forbrukeren totalt sett ikke er tjent med å utføre arbeidene selv.

## 5.6 Følger av brudd på frarådningsplikten

### 5.6.1 Entreprenøren kan miste retten til vederlag

Etter buofl. § 8 andre ledd kan entreprenøren miste retten til vederlaget eller deler av det dersom han ikke har frarådd eller sagt fra i samsvar med første ledd. Formålet med bestemmelsen er at forbrukeren skal settes i samme stilling som om han hadde fått tilstrekkelig varsel.

Vederlaget skal ved brudd på frarådningsplikten fastsettes slik at forbrukeren kommer i samme stilling som om entreprenøren hadde sagt fra etter første ledd. Er arbeidet verdiløst, kan entreprenøren miste hele vederlaget. Sitter forbrukeren igjen med verdier ut over det som blir dekket av det reduserte vederlaget, kan entreprenøren kreve dekning for kostnadene innenfor verdien av arbeidet.<sup>55</sup>

Prinsippet i buofl. § 8 annet ledd innebærer således at entreprenøren ikke kan kreve betaling i videre utstrekning enn om forbrukeren hadde latt være å bestille eller hadde avbestilt tjenesten.<sup>56</sup>

Brudd på frarådningsplikten kan, som brudd på veiledningsplikten, føre til mangel. Det kan på den annen side tenkes tilfeller der arbeidet er utført på beste måte selv om forbrukeren ikke er tjent med det – arbeidet skulle ikke vært utført i det hele tatt.

Det er ingen skarp grense mellom frarådningsplikt og den generelle veiledningsplikten. Fra eksemplet med parkett på et vaskerom, må man regne det som en mangel dersom forbrukeren har ønsket denne løsningen, og entreprenøren ikke har frarådet ham fra det.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> NOU 1992:9 s 29 s. 61-62

<sup>56</sup> Woxholth: Håndverkertjenester s. 110-111

<sup>57</sup> Lilleholt: Avtale om ny bustad s. 130

## 6 Oppsummering og vurdering

Det blir hvert år satt opp et stort antall boliger i landet, og byggsektoren har vært den største sektoren i Forbrukerrådets klagesaksregister. Det viste seg vanskelig for Forbrukerrådet å nå frem med klager overfor profesjonelle entreprenører, og hovedgrunnen til dette var antatt å være mangelfull lovregulering på området. Dette går frem av et brev fra Justisdepartementet angående Forbrukerentrepriseutvalgets mandat.<sup>58</sup> De konstaterte der også at kontraktsforhold mellom forbrukere og entreprenør eller selger ved oppføring eller salg av boliger m.m., ikke var underlagt særskilt lovgivning. Det var derfor et klart behov for en nærmere regulering av de tilfellene der en forbruker inngår avtale om oppføring av bolig med en entreprenør.

Samlet innebar lovutkastet at forbrukernes rettigheter ble styrket i forhold til entreprenørene, som var i tråd med den utvikling som hadde funnet sted på forbrukerrettslige områder, både i Norge og andre land.

For noen entreprenører som i stor grad driver oppføring av boliger, kan en ikke se bort fra at den nye loven har medført økonomiske og administrative konsekvenser. Departementet regnet likevel med at entreprenørene generelt ville kunne legge opp virksomheten etter den nye loven uten vesentlige merkostnader. Samtidig ville den klargjøringen som utkastet inneholdt, kunne føre til mindre prosesser og redusere entreprenørenes kostnader til administrasjon.<sup>59</sup>

Som det fremgår av fremstillingen, vil utstrekningen av pliktene bero på kontraktsforholdets art. Således går pliktene lengre for den profesjonelle part i forbrukerforhold enn i sterkt kommersielle avtaler der partene i større grad må ivareta sine egne interesser. Jeg har gjennom oppgaven forsøkt å vise at det på bustadoppføringslovas virkeområde kan forventes en ganske inngående veiledning fra den profesjonelles side, særlig gjennom §§ 7 og 8, som har klare politiske føringer.

---

<sup>58</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 8

<sup>59</sup> Innst. O. nr. 61 for 1996-97 s. 18

Også på området for egeninnsats har jeg forsøkt å belyse at det, ut fra alminnelige kontraktsrettslige prinsipper og hensyn, må ha vært lovgivers vilje og gi reglene anvendelse.

Det ligger latent i spørsmålene om veiledings- og frarådningsplikt en kime til uoverensstemmelser ved et sluttoppgjør, særlig i forbindelse med den egeninnsats en forbruker selv kommer med. Dette gir av bevismessige hensyn partene, og da særlig entreprenøren, en oppfordring til å hele tiden være seg pliktene bevisst. Dette kan f.eks. gjøres ved å bruke kontrollskjema underveis som blir signert av både entreprenør og forbruker, slik at man i ettertid kan gå tilbake å se hvilke informasjoner som ble gitt partene i mellom.

Som jeg har poengtert i fremstillingen, er veilednings- og frarådningsplikten utslag av mange av de samme prinsippene og hensynene som ligger bak store deler av kontraktsrettens område. De er ment som spesielle og konkretiserte utslag av disse. Med bakgrunn i dette kan en konstatere at det ikke egentlig er tale om to uavhengige plikter som hver i seg selv må oppfylles. Disse vil i stor grad spille inn overfor hverandre og må benyttes i en kombinasjon for å sikre en effektiv oppnåelse av det forbrukervern de er ment til å gi.

Avslutningsvis kan det sies at det på veilednings- og frarådningens område i forhold til bustadoppføringslova fortsatt har gått noe kort tid siden de konkrete reglene kom til at det kan sies bestemt hvor langt pliktene er ment å rekke. Dette gjelder særlig på område for egeninnsats fra forbrukers side.

## 7 Litteraturliste

*Andenæs: Kontraktsvilkår* – Mads Henry Andenæs: Kontraktsvilkår. Oslo 1989.  
ISBN 82-90260-29-6

*Andersen: Grundlæggende aftaleret* – Mads Bryde Andersen: Grundlæggende  
aftaleret, Aftaleretten I. 2. utgave, 1.opplag. København 2002.  
ISBN: 87-13-04859-7

*Bergsåker: Kjøp av ny bolig* – Trygve Bergsåker: Kjøp av ny bolig med kommentarer  
til bustadoppføringslova. Oslo 2000. ISBN: 82-993597-5-9

*Bergsåker: Kjøp av fast eiendom* – Trygve Bergsåker: Kjøp av fast eiendom med  
kommentarer til avhendingsloven. Oslo 2000. ISBN: 82-993597-4-0

*Cappelen: NS 3430* – Hans Cappelen: NS 3430 og byggherrene. Oslo 1992.  
ISBN: 82-90327-12-9

*Cappelen & Krefting: Oppføring av ny bolig* – Advokatfirmaet Cappelen & Krefting  
DA Oppføring av ny bolig. Kontrakter og rettigheter. En praktisk veiledning til  
bustadoppføringslova. Oslo 1998. (mesteparten også på [www.cappelen-  
krefting.no](http://www.cappelen-krefting.no). ISBN: 82-91807-03-5

*Hagstrøm: Entrepriserett* – Viggo Hagstrøm: Entrepriserett – utvalgte emner. Oslo  
1997. ISBN: 82-7236-130-2

*Hagstrøm: Obligasjonsrett* – Viggo Hagstrøm i samarbeid med Magnus Aarbakke:  
Obligasjonsrett. Oslo 2003. ISBN: 82-518-4023-6

*Lilleholt: Avtale om ny bustad* – Kåre Lilleholt: *Avtale om ny bustad*. 1. opplag. Oslo  
2001. ISBN: 82-00-45286-7

*Lilleholt: Bustadoppføringslova* – Kåre Lilleholt/Hans Jakob Urbye:  
Bustadoppføringslova – Avtaledokumenter med kommentarer. Oslo, 2000.  
ISBN: 82-92170-00-6

*Lilleholt: Innføring i bustadoppføringslova* – Kåre Lilleholt: Bustadoppføringslova –  
ei kort innføring. 1. utgave, Oslo 1998. ISBN: 82-7258-331-3

Håndverkertjenester – og to andre emner fra kontraktsretten. 2. utgave, Oslo  
2001. ISBN: 82-05-28745-7

*Woxholth: Håndverkertjenester* – Geir Woxholth: Privatrettsgrunnfaget:

Håndverkertjenester. 2. utgave, Oslo 2002. ISBN: 82-05-28745-7

*Woxholth: Spesiell kontraktsrett* – Geir Woxholth: Spesiell kontraktsrett:

Håndverkertjenester. 1. utgave, Oslo 1996. ISBN: 82:7513-051-4

A